

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE DA 22ª EMISSÃO DA**

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.
CNPJ/ME nº 49.263.189/0001-02

datado de

09 de dezembro de 2022.

ÍNDICE

1.	CLÁUSULA PRIMEIRA - Definições	4
2.	CLÁUSULA SEGUNDA - Objeto	17
3.	CLÁUSULA TERCEIRA - Créditos Imobiliários	17
4.	CLÁUSULA QUARTA - Identificação dos CRI e forma de distribuição	27
5.	CLÁUSULA QUINTA - Subscrição, integralização e titularidade dos CRI.....	32
6.	CLÁUSULA SEXTA - Cálculo da Remuneração dos CRI e da Amortização Programada	32
7.	CLÁUSULA SÉTIMA - Resgate antecipado dos CRI	35
8.	CLÁUSULA OITAVA - Obrigações da Emissora.....	36
9.	CLÁUSULA NONA - Regime Fiduciário, administração do Patrimônio Separado e prioridade nos pagamentos.....	38
10.	CLÁUSULA DÉCIMA - Agente Fiduciário.....	41
11.	CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Liquidação do Patrimônio Separado.....	49
12.	CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Assembleia Especial.....	52
13.	CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Despesas da Emissão	55
14.	CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores	61
15.	CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Publicidade.....	63
16.	CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Registro do Termo de Securitização	64
17.	CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Notificações.....	64
18.	CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - Riscos	65
19.	CLÁUSULA DÉCIMA NONA - Disposições Finais.....	71
20.	CLÁUSULA VIGÉSIMA - Classificação de Risco	72
21.	CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - Assinatura Eletrônica	72
22.	CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - Foro	73
	ANEXO I - CCI	75
	ANEXO II - MODELO DA DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI	78
	ANEXO III - MODELO DA DECLARAÇÃO DA EMISSORA.....	79
	ANEXO IV - MODELO DA DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER.....	80
	ANEXO V - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI	82
	ANEXO VI - MODELO DA DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM	84
	ANEXO VII - OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO	85

ANEXO VIII - EMPREENDIMENTOS ALVO - DESTINAÇÃO FUTURA	100
ANEXO IX - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	101

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 22ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Conjunto 92, São Paulo - SP, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 09.304.427/0001-58, devidamente representada por seus representantes legais, conforme identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

de outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos CRI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME nº 22.610.500/0001-88, devidamente representada por seus representantes legais, conforme identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Agente Fiduciário”);

vêm, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 22ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 22ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., de acordo com a Lei nº 14.430/22 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), a Instrução CVM 476 (conforme definido abaixo e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições:

“Agente de Liquidação”

Significa o **Itaú Unibanco S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI .

“Agente Fiduciário”

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES**

MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada.

“Alienações Fiduciárias de Quotas” Alienações fiduciária de **(i)** conjuntamente, **(i.1)** 26.841.600 (vinte e seis milhões, oitocentas e quarenta e uma mil e seiscentas) quotas representativas do capital social da Hesa 139 (conforme definido abaixo), de titularidade da Devedora, correspondentes a 80% (oitenta por cento) do capital social da Hesa 139; **(i.2)** 15.654.072 (quinze milhões, seiscentas e cinquenta e quatro mil e setenta e duas) quotas representativas do capital social da Gaio Empreendimentos (conforme definido abaixo), de titularidade da Devedora, correspondentes a 70% (setenta por cento) do capital social da Gaio Empreendimentos; **(i.3)** 13.609.800 (treze milhões seiscentas e nove mil e oitocentas) quotas representativas do capital social da TF 57 (conforme definido abaixo), de titularidade da Devedora, correspondentes a 60% (sessenta por cento) do capital social da TF 57; e **(i.4)** 27.294.126 (vinte e sete milhões, duzentas e noventa e quatro mil, cento e vinte e seis) quotas representativas do capital social da Hesa 193 (conforme definido abaixo), de titularidade da Devedora, correspondentes a 60% (sessenta por cento) do capital social da Hesa 193; e **(ii)** conjuntamente, **(ii.1)** 18.877.020,00 (dezoito milhões, oitocentas e setenta e sete mil e vinte) quotas representativas do capital social da Hesa 10 (conforme definido abaixo), de titularidade da Devedora, correspondentes a 100% (cem por cento) do capital social da Hesa 10; **(ii.2)** 14.620.000,00 (quatorze milhões e seiscentas e vinte mil) quotas representativas do capital social da Hesa 80 (conforme definido abaixo), de titularidade da Devedora, correspondentes a 100% (cem por cento) do capital social da Hesa 80; e **(ii.3)** 12.705.984,00 (doze milhões, setecentas e cinco mil, novecentas e oitenta e quatro) quotas representativas do capital social da Hesa 88 (conforme definido abaixo), de titularidade da Devedora, correspondentes a 100% (cem por cento) do capital social da Hesa 88; a serem constituídas pela Devedora na forma e nas condições previstas nos Contratos de Alienações Fiduciárias de Quotas.

“Amortização Programada”

A amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, a ser realizada de acordo com a tabela constante do Anexo V e a cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.

“ANBIMA”

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

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

A assembleia especial de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a cláusula 11 deste Termo de Securitização.

“Boletins de Subscrição”

Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua ciência em relação a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta Restrita.

“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, nº 48, Centro, CEP 01010-901.

“CCB”

A “*Cédula de Crédito Bancário nº 0003122083/HES*”, emitida pela Devedora nesta data, no valor de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), em favor da Cedente e endossada em preto em favor da Emissora.

“CCI”

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos do artigo 18, parágrafo 3º, da Lei nº 10.931/2004 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários.

“Cedente”

QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2391, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.402.502/0001-35, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos;

“CNPJ/ME”

O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

“Código Civil”

A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

“Código de Processo Civil”

A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

“Condições Precedentes”

As condições precedentes para a disponibilização do montante integral do Valor Total Líquido à Devedora, previstas no Contrato de Cessão.

“Conta de Livre Movimentação da Devedora”

A conta corrente de livre movimentação, de titularidade da Devedora, conforme indicada no Contrato de Cessão.

“Conta do Patrimônio Separado”

A conta corrente de titularidade da Emissora, mantida no Banco Itaú Unibanco S.A., agência nº 7307, na conta corrente nº 46.380-7, que será afetada pelo regime fiduciário dos CRI e na qual serão mantidos os valores que integram o patrimônio separado dos CRI.

“Contratos de Alienações Fiduciárias de Quotas”

Quando referidos em conjunto e indistintamente, (i) o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Representativas do Capital Social de Sociedades Empresárias em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado nesta data, entre a Devedora e a Securitizadora, com a interveniência e anuência das SPEs Garantia; e (ii) o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Representativas do Capital Social de Sociedades Empresárias em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado em até 60 (sessenta) dias contados da presente data entre a Devedora e a Securitizadora, com a interveniência e anuência da Hesa 10, da Hesa 80 e da Hesa 88.

“Contrato de Cessão”

O “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado, nesta data, por meio do qual a Cedente cedeu os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB à Emissora.

“Coordenador Líder”

A **Emissora**, acima qualificada.

“Créditos Imobiliários”

Os créditos imobiliários decorrentes da CCB, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora, do valor do financiamento imobiliário concedido à Devedora pela Cedente, acrescido da Remuneração (conforme definido na CCB), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB, nos termos da CCB.

“CRI”

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 22ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos da Lei nº 14.430/22.

“CRI em Circulação”

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou detidos pela Devedora titularidade/ou por sociedades por elas controladas, ou administradores da Devedora, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

“CVM”

A **Comissão de Valores Mobiliários**, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, criada pela Lei nº 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, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.507.878/0001-08.

“ <u>Data de Emissão</u> ”	O dia 09 de dezembro de 2022.
“ <u>Data de Pagamento CCB</u> ”	Cada data de pagamento de juros remuneratórios e/ou de amortização das CCB, conforme <u>Anexo I</u> da CCB.
“ <u>Data de Pagamento dos CRI</u> ”	Cada data de pagamento da Remuneração e/ou de amortização dos CRI, conforme <u>Anexo V</u> deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 27 de novembro de 2026.
“ <u>Datas de Verificação da Razão Mínima de Garantia</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.29.1.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Despesas</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea “c” da Cláusula 13.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Devedora</u> ” ou “ <u>Helbor</u> ”	A HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. , sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 49.263.189/0001-02.
“ <u>Dia Útil</u> ”	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	Os documentos que integram a operação de securitização dos CRI, quais sejam (a) a CCB; (b) o Contrato de Cessão; (c) a Escritura de Emissão de CCI; (d) os Contratos de Aliações Fiduciárias de Quotas (e) este Termo de Securitização; (f) o Contrato de Distribuição; e (g) o(s) boletim(ns) de subscrição dos CRI.
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada.

“Emissão”

A 1ª série da 22ª emissão de CRI da Emissora.

“Empreendimentos Alvo”

Os empreendimentos imobiliários identificados no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, **(a)** cujos gastos, custos e despesas incorridos no seu desenvolvimento serão reembolsados pela Devedora com os recursos captados com a emissão da CCB e/ou **(b)** cujo desenvolvimento será realizado pela Devedora com os recursos captados com a emissão da CCB.

“Escritura de Emissão de CCI”

O *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural”* firmado nesta data entre a Emissora e a Instituição Custodiante.

“Escriturador”

O **Itaú Corretora de Valores S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, que será a responsável pela escrituração dos CRI.

“Evento de Vencimento Antecipado”

Os eventos de vencimento antecipado da CCB, conforme previstos na cláusula 8 da CCB.

“Fundo de Despesas”

O fundo de despesas constituído pela Devedora, nos termos do Contrato de Cessão, para garantir o pagamento das Despesas.

“Gaio Empreendimentos”

GAIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, sociedade limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º Andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita CNPJ/ME sob o nº 16.950.588/0001-84.

“Garantias”

As Aliações Fiduciárias de Quotas.

“Hesa 10”

HESA 10 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., sociedade limitada unipessoal, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º Andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita CNPJ/ME sob o nº 09.415.877/0001-18.

“Hesa 80”

HESA 80 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., sociedade limitada unipessoal, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º Andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita CNPJ/ME sob o nº 12.134.566/0001-95.

“Hesa 88”

HESA 88 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., sociedade limitada unipessoal, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º Andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita CNPJ/ME sob o nº 12.444.488/0001-25.

“Hesa 139”

HESA 139 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º Andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita CNPJ/ME sob o nº 15.504.045/0001-70.

“Hesa 193”

HESA 193 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º Andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita CNPJ/ME sob o nº 30.806.811/0001-45.

“IGP-M”

O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“Instituição Custodiante”

A **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0004-34. .

“Instrução CVM 400”

A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários.

“Instrução CVM 476”

A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos.

“Investidores Profissionais”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.5 deste Termo de Securitização.

“Investidores Qualificados”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.13 deste Termo de Securitização.

“IPCA/IBGE”

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

“JUICESP”

A Junta Comercial do Estado de São Paulo.

“Lei n.º 6.404/76”

A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações.

“Lei n.º 9.514/97”

A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.

“Lei n.º 10.931/04”

A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

“Lei 14.430/22”

A Lei Federal n.º 14.430 de 3 de agosto de 2022,

conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro (LRS) por Sociedade Seguradora de Propósito Específico (SSPE), sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis e sobre a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários, dentre outras providências.

“MDA”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.2 deste Termo de Securitização.

“Novas SPE Garantia”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.4.2 deste Termo de Securitização.

“Obrigações Garantidas”

O fiel, pontual e integral cumprimento **(a)** da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor de principal de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), acrescido da Remuneração, 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 e relacionados à CCB, bem como **(b)** quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Devedora nos termos dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo), incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI, incluindo juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, multa e qualquer outro encargo previsto no Termo de Securitização até liquidação integral dos CRI.

“Oferta Restrita”

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.

“Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado, e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos da Lei nº 14.430/22: **(a)** constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; **(b)** serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; **(c)** 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; **(d)** estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; **(e)** não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35; e **(f)** só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

“Prazo de Colocação”

O prazo de colocação dos CRI contado do início da Oferta, observado o prazo máximo de até 24 (vinte e quatro) meses, conforme definido no artigo 7º-A da Instrução CVM 476.

“Preço de Aquisição”

O preço de aquisição dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão.

“Prêmio Inicial”

O prêmio inicial devido pela Devedora, nos termos da CCB, o qual será integralmente revertido aos Titulares dos CRI.

“Razão Mínima de Garantia”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.4.2 deste Termo de Securitização.

“Regime Fiduciário”

O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, nos termos da Lei nº 14.430/22.

“Remuneração”

A remuneração devida aos titulares dos CRI, conforme estabelecida na cláusula 4.1, alínea “g”, deste Termo de Securitização.

“Resolução CVM 17”

A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.

“Resolução CVM 30”

A 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, bem como define Investidores Qualificados e Investidores Profissionais.

“Resolução CVM 60”

A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.

“Resolução CVM 80”

A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.

“Resolução CVM 81”

A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e debêntures.

“SPE Garantia”

A Gaió Empreendimentos, a Hesa 193, a Hesa 139 e a TF 57 (conforme definido abaixo), quando referidas em conjunto.

“SPE Incorporadoras”

As empresas controladas pela Devedora e responsáveis pelo desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

“Taxa DI”:

A variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, *over extra-grupo*, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>).

“TF 57”

TF 57 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º Andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita CNPJ/ME sob o nº 30.589.817/0001-08.

“Titulares dos CRI”

Os investidores profissionais e/ou qualificados subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.

“Valor Nominal Unitário”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1, alínea “e”, deste Termo de Securitização.

“Valor Total Líquido”

O valor total líquido a ser transferido à Devedora a título de desembolso do crédito objeto da CCB, conforme previsto no Contrato de Cessão.

“VX Informa”

A plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortx.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortx.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

1.2. As palavras e os termos constantes deste Termo de Securitização não expressamente definidos, em português ou em língua estrangeira, incluindo termos de linguagem técnica, que, eventualmente, durante a vigência do presente Termo de Securitização, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados de acordo com significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

1.3. A Emissão e a Oferta Restrita foram aprovadas na forma da autorização contida no parágrafo terceiro do Artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 02 de março de 2021, arquivada na JUCESP sob o n.º 256.520/21-5.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

2.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI da 1ª série da 22ª emissão da Emissora, cujas características são descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão.

3.1.1. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

3.1.2. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização estão descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

3.2. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Nos termos da CCB, os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão da CCB serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, nos Empreendimentos Alvo, sendo:

- a) uma parte, no valor total de R\$ 30.042.607,38 (trinta milhões, quarenta e dois mil, seiscentos e sete reais e trinta e oito centavos), para o reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminados, incorridos pela Devedora, direta ou indiretamente, nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de emissão ou, conforme aplicável, à data de encerramento da Oferta Restrita dos CRI, conforme indicados na CCB e no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a aquisição de terrenos, construção e/ou reforma dos Empreendimentos Alvo; e
- b) a parte remanescente, no valor total de R\$ 89.957.392,62 (oitenta e nove milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, trezentos e noventa e dois reais e sessenta e dois centavos), para o pagamento de gastos, custos e despesas futuros, de natureza imobiliária e predeterminadas, referentes (a) à aquisição, direta ou indiretamente, de participações

societárias nas sociedades cujo propósito específico será o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, bem como (b) ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a aquisição de terrenos, construção e/ou reformados referidos Empreendimentos Alvo.

- c) Será vedada a utilização de tais recursos para qualquer outra finalidade, sob pena de Vencimento Antecipado, conforme definido na CCB.

3.2.1. O Agente Fiduciário dos CRI verificará, a partir da Data de Emissão, semestralmente, até o último Dia Útil dos meses julho e janeiro de cada ano, o efetivo direcionamento dos recursos obtidos por meio da emissão da CCB, mediante o recebimento de relatório da Devedora, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicados no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, juntamente com o cronograma físico-financeiro dos Empreendimentos Alvo, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato “.xml” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos decorrentes da emissão da CCB.

3.2.2. Os gastos, custos e despesas a serem reembolsados, de que trata o subitem 3.2(a) acima, encontram-se também devidamente descritos no Anexo III à CCB, com (a) a indicação dos valores envolvidos, (b) detalhamento dos gastos, custos e despesas a serem reembolsados, (c) especificação individualizada dos imóveis aos quais tais gastos, custos e despesas se referem, e (d) indicação do cartório de registro de imóveis em que os referidos imóveis estão registrados e os números das respectivas matrículas.

3.2.3. Os gastos, custos e despesas a serem reembolsados foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência em relação à data de encerramento da Oferta Restrita dos CRI.

3.2.4. A Devedora declarou e garantiu na CCB que os gastos, custos e despesas a serem reembolsados não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora e/ou de quaisquer sociedades controladoras, controladas e/ou coligadas da Devedora.

3.2.5. Os gastos, custos e despesas a serem reembolsados foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário previamente à emissão dos CRI.

3.2.6. A Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos da CCB, a aplicar os recursos líquidos captados por meio da emissão da CCB, a serem destinados ao pagamento de gastos, custos e despesas futuros, referentes (a) à aquisição, direta ou

indiretamente, de participações societárias nas sociedades cujo propósito específico será o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, bem como (b) ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a aquisição de terrenos e/ou construção dos referidos Empreendimentos Alvo, de que trata o subitem 3.2(b) acima, até a data de vencimento da CCB (conforme definido na CCB), de acordo com o cronograma indicativo previsto na CCB e no Anexo IX a este Termo de Securitização.

3.2.7. Os recursos obtidos com a Emissão serão integralmente utilizados pela Devedora, de acordo com as finalidades previstas na nesta cláusula, observadas as porcentagens indicadas na CCB. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita na CCB, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo em qualquer hipótese os recursos investidos nos Empreendimentos Imobiliários), independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, a CCB e o presente Termo de Securitização deverão ser aditados e a CCB deverá ser levada a arquivamento nos termos da alínea (c) Cláusula 3.2.12, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

3.2.8. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, alterar o cronograma indicativo da destinação dos recursos obtidos com a emissão da CCB, a serem destinados ao pagamento de gastos, custos e despesas futuros, de que trata o subitem 3.2(b) acima, exclusivamente no que se refere aos percentuais dos recursos indicados para cada um dos Empreendimentos Alvo, conforme descrição prevista na CCB e no Anexo IX a este Termo de Securitização, sendo certo que tal alteração acarretará o necessário aditamento à CCB, a este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se façam necessários, observado que os custos para formalização das respectivas alterações serão arcados pela Devedora ou, caso não sejam arcados diretamente pela Devedora, pelo Fundo de Despesas e na hipótese de sua insuficiência, pelo Patrimônio Separado e independerá de prévia aprovação por parte dos Titulares dos CRI.

3.2.9. Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos Empreendimentos Imobiliários a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos nos termos da CCB, dependerá de prévia e expressa aprovação da Securitizadora por meio de assembleia geral de titulares de CRI conforme definido no Termo de Securitização, sendo certo que deverá ser realizado aditamento à CCB, ao Termo de Securitização e a qualquer outro documento da Operação de Securitização, conforme aplicável.

3.2.10. O cronograma indicativo constante da CCB e do Anexo IX a este Termo de Securitização é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma indicativo não será necessário aditar a CCB, este Termo de Securitização e/ou os demais Documentos da Operação, e não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado da CCB ou resgate antecipado dos CRI.

3.2.11. Os recursos captados por meio da Emissão deverão ser destinados aos Empreendimentos Alvos em até 60 (sessenta) dias) anteriores a Data de Vencimento, conforme o cronograma indicativo constante da CCB e do Anexo IX a este Termo de Securitização.

3.2.12. Na hipótese de utilização de parcela dos recursos decorrentes da emissão da CCB em Empreendimentos Alvo de uso misto, os referidos recursos estarão, portanto, limitados ao montante de gastos atribuíveis à parcela residencial dos referidos Empreendimentos Alvo, calculados a partir da razão entre o somatório das áreas privativas de todas as unidades autônomas residenciais de cada Empreendimento Alvo e o somatório das áreas privativas de todas as unidades autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Alvo, com vistas à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias residenciais aos respectivos adquirentes.

3.2.13. Observado o disposto na cláusula 3.3 acima, os recursos destinados aos Empreendimentos Alvo desenvolvidos pelas SPE Incorporadoras serão transferidos por meio do pagamento de custos relacionados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, diretamente pela Devedora e/ou por meio de aportes nas SPE Incorporadoras, a título de aumento de capital social ou aportes para futuro aumento de capital (desde que a Devedora realize todas as formalidades legais necessárias para a efetiva conversão desses aportes em aumento de capital no prazo aplicável, de modo que tais aportes não sejam convertidos em mútuo), para que tais SPE Incorporadoras realizem o pagamento dos referidos custos relacionados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

3.2.14. Em relação aos recursos a serem destinados ao pagamento de gastos, custos e despesas futuros, referentes **(a)** à aquisição, direta ou indiretamente, de participações societárias nas sociedades cujo propósito específico será o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, bem como **(b)** ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a aquisição de terrenos, construção e/ou reforma dos Empreendimentos Alvo, de que trata o subitem 3.2(b) acima, a comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora ou quem esta indicar, semestralmente ao Agente Fiduciário, a partir da Data de Emissão, até o último Dia Útil dos meses de julho e janeiro, mediante o envio de relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos nos termos da CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, juntamente com cronograma físico-financeiro, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato “.xml” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da CCB, comprovantes, pedidos, entre outros, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento (“Relatório Semestral”).

3.2.15. Poderá integrar o Relatório Semestral termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “PDF”, comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma

planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão (“Documentos de Destinação”).

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

3.2.17. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Semestral, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base em tal relatório, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que 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 acima, salvo nos casos em que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora venha(m) a ser questionados por qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental, quando a Emissora se compromete a apresentar eventuais documentos comprobatórios solicitados nos termos da alínea “a” abaixo.

3.2.18. Nos termos da CCB, a Devedora se obrigou a, sempre que solicitado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, comprovar a aplicação dos recursos da emissão da CCB, em até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data do recebimento de solicitação nesse sentido, ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - por meio de declaração e/ou de apresentação documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos nas atividades indicadas acima, de acordo com os termos da CCB.

3.2.19. Os recursos destinados aos Empreendimentos Alvo desenvolvidos por sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora serão por ela transferido por meio de: (a) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; ou (b) aumento de capital ou adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), sendo que, neste último caso, a conversão do adiantamento e efetiva integralização e aumento do capital social deverão ser concretizados em até 90 (noventa) dias.

3.2.20. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário e/ou a Emissora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações mencionadas no Relatório Semestral.

3.2.21. No âmbito da CCB, a Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares de CRI e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, 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 emissão da CCB de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares de CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora.

3.2.22. O valor da indenização prevista na cláusula 3.3.9 acima está limitado, em qualquer circunstância ao valor de principal da CCB, acrescido (a) da remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a data da primeira integralização dos CRI ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (b) dos encargos moratórios, caso aplicável.

3.2.23. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Devedora relacionado direta e exclusivamente a defesa do Patrimônio Separado pela Securitizadora, enquanto na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, a Devedora pagará o montante total pago ou devido pela Securitizadora, em benefício exclusivo do Patrimônio Separado e dos titulares de CRI, como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade diretamente relacionada aos CRI, sendo que a Devedora deverá requerer perante o Juízo competente a exclusão da Securitizadora do polo passivo de qualquer demanda judicial.

3.2.24. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 3.3.11, acima, abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes dos Documentos da Operação.

3.2.25. A Devedora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações desta Cláusula no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da respectiva comunicação

enviada pela Securitizadora, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos nesta Cláusula 3.3.11.3 e suas subcláusulas.

3.2.26. No âmbito da CCB, a Devedora declarou que não foram destinados recursos captados por meio de outras operações de captações de recursos realizadas anteriormente em mercado de capitais, envolvendo a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, aos Empreendimentos Alvo para os quais será destinada a parcela dos recursos captados por meio da CCB, correspondentes ao pagamento de gastos, custos e despesas futuros, referentes **(a)** à aquisição, direta ou indiretamente, de participações societárias nas sociedades cujo propósito específico será o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, bem como **(b)** ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a aquisição de terrenos e/ou construção dos referidos Empreendimentos Alvo, de que trata o subitem 3.3 acima.

3.2.27. Em relação aos recursos oriundos deste instrumento e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas às obras dos Empreendimentos Alvo, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à cláusula 3.2.18, na seguinte periodicidade prevista na referida cláusula. Ainda, nesta data, a Devedora apresentou ao Agente Fiduciário, e o Agente Fiduciário validou, os Documentos de Destinação das despesas imobiliárias que serão reembolsadas com os recursos da presente Emissão, conforme listadas no Anexo III à CCB.

3.2.28. Em relação aos recursos oriundos que serão objeto de reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Devedora nos Empreendimentos Alvo, considerando que a Devedora comprovou a natureza imobiliária de tais despesas, referidos recursos, e apenas estes, serão de livre uso pela Devedora e não exigirão comprovação adicional de destinação.

3.2.29. 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, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

- 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 (1) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; (2) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta Restrita; (3) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (4) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (5) despesas relativas ao depósito de ativos para distribuição e negociação nos ambientes da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (6) averbações 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.

3.2.30. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão e a transferência da CCI realizada por meio da B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente à Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

3.2.31. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual foi emitida a CCI, encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. A transferência da CCI do Cedente para a Emissora será realizada por meio dos procedimentos da B3, conforme previsto no Contrato de Cessão.

3.3. 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 da CCB, acrescido dos respectivos juros remuneratórios e demais encargos, 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 do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

3.4. Garantias: O fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pelas Alienações Fiduciárias de Quotas e pelo Fundo de Despesas (“Garantias”):

3.4.1. As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura dos seus respectivos instrumentos constitutivos, sendo, a partir da referida data, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

3.4.2. Nos termos da CCB, a Devedora se comprometeu a manter alienados fiduciariamente, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, ações ou quotas das SPE Garantia, da Hesa 10, da Hesa 80 e da Hesa 88 ou de outras sociedades de propósito específico controladas pela Devedora e/ou coligadas da Devedora, desenvolvedoras de empreendimentos imobiliários residenciais ou de uso misto (“Novas SPE Garantia”), sendo certo que os ativos indicados deverão, a todo e qualquer momento, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, representar, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor da CCB (“Razão Mínima de Garantia”).

3.4.3. A Razão Mínima de Garantia deverá ser verificada pela Emissora trimestralmente, até o último dia útil dos meses março, maio, agosto e novembro de cada ano (“Datas de Verificação da Razão Mínima de Garantia”), com base no valor patrimonial das ações e/ou quotas das SPE Garantia, da Hesa 10, da Hesa 80 e da Hesa 88 e/ou das Novas SPE Garantia apurado de acordo com o patrimônio líquido de cada sociedade informado nos respectivos demonstrativos trimestrais referentes a dezembro, março, junho e setembro, respectivamente, das SPE Garantia, da Hesa 10, da Hesa 80 e da Hesa 88 e das eventuais Novas SPE Garantia, sendo que a primeira Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia deverá ocorrer em 31 de março de 2023

3.4.3.1. A Razão Mínima de Garantia deverá ser verificada pela Emissora trimestralmente, até o último dia útil dos meses março, maio, agosto e novembro de cada ano (“Datas de Verificação da Razão Mínima de Garantia”), com base no valor patrimonial das ações e/ou quotas das SPE Garantia, da Hesa 10, da Hesa 80 e da Hesa 88 e/ou das Novas SPE Garantia apurado de acordo com o patrimônio líquido de cada sociedade informado nos respectivos demonstrativos trimestrais referentes a dezembro, março, junho e setembro, respectivamente, das SPE Garantia, da Hesa 10, da Hesa 80 e da Hesa 88 e das eventuais Novas SPE Garantia, sendo que a primeira Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia deverá ocorrer em 31 de março de 2023.

3.4.3.2. Para fins da verificação do valor patrimonial das ações e cotas das SPE Garantia, da Hesa 10, da Hesa 80 e da Hesa 88 e das eventuais Novas SPE Garantia alienadas fiduciariamente, a Devedora se obriga a encaminhar à Emissora cópia de seus demonstrativos trimestrais consolidados, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tais documentos venham a ser disponibilizados publicamente ao mercado, desde que tais demonstrativos já tenham sido objeto de divulgação ao mercado pela Devedora.

3.4.3.3. Caso, em uma Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia, seja apurado que os ativos alienados fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas representem

percentual inferior à Razão Mínima de Garantia, a Devedora se obriga a, no prazo máximo de até 30 (trinta) Dias Úteis da data em que for notificada a esse respeito pela Emissora, diretamente ou por meio de suas sociedades controladas e/ou coligadas, a alienar fiduciariamente (incluindo a realização dos respectivos arquivamentos perante a Junta Comercial competente, conforme o caso) novas ações ou quotas das SPE Garantia, da Hesa 10, da Hesa 80 e da Hesa 88 ou de Novas SPE Garantia, nos termos previstos na cláusula 3.6.2 acima, os quais deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

- a) apresentação do último balancete das Novas SPE Garantia que demonstre o reenquadramento da Razão Mínima de Garantia; e
- b) as Novas SPE Garantia e o(s) respectivo(s) fiduciante(s) deverá(ão) ter sido objeto de diligência jurídica que demonstre a inexistência de ônus ou gravames sobre as respectivas cotas/ações e/ou de qualquer outro fato que possa impactar a regularidade e/ou suficiência da garantia a ser constituída.

3.4.3.4. Caso, em uma Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia, seja apurado que os ativos alienados fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas representem percentual que excedam a Razão Mínima de Garantia, desde que as Obrigações Garantidas estejam sendo devidamente cumpridas pela Devedora, será facultado à Devedora: (a) deliberar a distribuição de dividendos pelas SPE Garantia, da Hesa 10, da Hesa 80 e da Hesa 88 e/ou pelas eventuais Novas SPE Garantia, desde que, após o pagamento dos referidos dividendos, a redução do patrimônio líquido das respectivas sociedades não impliquem o desenquadramento em relação à Razão Mínima de Garantia; e/ou (b) solicitar a liberação de garantias da operação, desde que tais garantias a serem liberadas não impliquem o desenquadramento em relação à Razão Mínima de Garantia, sendo certo que, neste caso o balancete a ser utilizado deverá ter no máximo 1 (um) ano contado da respectiva data de solicitação de liberação. Observadas as condições acima, as garantias da operação excedentes devem ser liberadas em até 10 (dez) Dias Úteis da data de solicitação.

3.4.3.5. Considerando que a faculdade mencionada na cláusula 3.6.2.4 acima somente poderá ser exercida em uma Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia, caso a Devedora pretenda distribuir dividendos pelas SPE Garantia, pela Hesa 10, pela Hesa 80, pela Hesa 88 e/ou pelas eventuais Novas SPE e/ou liberar garantias da operação, deverá apresentar à Emissora, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia os documentos e informações necessários para a comprovação da manutenção da Razão Mínima de Garantia, após a realização dos atos pretendidos.

3.5. Fundo de Despesas: Além dos Créditos Imobiliários, serão depositados na Conta do Patrimônio Separado, recursos em montante aplicáveis ao pagamento das tarifas e despesas descritas no Documentos da Operação como de responsabilidade da Devedora. Os valores correspondentes ao Fundo

de Despesas serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que (a) a formação do montante inicial do Fundo de Despesas, no valor total de R\$ 33.663,22 (trinta e três mil, seiscentos e sessenta e três reais e vinte e dois centavos), será realizada mediante a retenção de recursos a serem liberados à Devedora, na forma prevista na CCB; e (b) a todo e qualquer momento, a Devedora deverá manter um montante de, no mínimo, R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”).

3.5.1 O Fundo de Despesas deverá ser recomposto pela Devedora até o valor correspondente ao montante necessário para o pagamento das Despesas Recorrentes estimadas para os próximos 6 (seis) meses, sob pena de Vencimento Antecipado da CCB, nas seguintes hipóteses:

- (a) anualmente, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação, pela Securitizadora; e
- (b) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação, pela Securitizadora, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vier a ser inferior a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

3.5.2 Eventuais valores remanescentes no Fundo de Despesas, após o resgate da CCB e pagamento de todas as Despesas da Operação, deverão ser devolvidos à Devedora.

3.5.3 A utilização do Fundo de Despesas fica condicionada à mora da Devedora nas obrigações contraídas no âmbito dos Documentos da Operação e/ou no pagamento de despesas a que seja obrigada no âmbito dos Documentos da Operação.

4. CLÁUSULA QUARTA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- a) Emissão: 22^a;
- b) Série: 1^a;
- c) Quantidade de CRI: 120.000 (cento e vinte mil);
- d) Valor Global da Emissão: R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais);
- e) Valor Nominal Unitário dos CRI: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- f) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;

- g) Remuneração dos CRI: o Valor Nominal Unitário dos CRI será acrescido do montante equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,0000% (três inteiros por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a data da primeira integralização dos CRI e consequente desembolso da totalidade ou parte do Valor do Principal da CCB (“Remuneração”), calculados de acordo com a fórmula constante da cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;
- h) Carência: após decorridos 24 (vinte e quatro) meses de carência contados da Data de Emissão, a Amortização Programada dos CRI será realizada em parcelas trimestrais, sendo a primeira parcela devida em 28 de novembro de 2024. Não haverá carência para pagamento da primeira parcela da Remuneração;
- i) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização Programada: de acordo com a tabela constante do Anexo V e a cláusula 6 deste Termo de Securitização;
- j) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: 28 de novembro de 2024;
- k) Taxa de Amortização: de acordo o Anexo V deste Termo de Securitização;
- l) Periodicidade de pagamento da Remuneração: de acordo com as tabelas constantes do Anexo V deste Termo de Securitização;
- m) Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 29 de dezembro de 2022;
- n) Regime Fiduciário: sim;
- o) Forma: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural;
- p) Ambiente de Depósito, Distribuição e Negociação: B3;
- q) Data de Emissão: 09 de dezembro de 2022;
- r) Local de Emissão: São Paulo - SP;
- s) Data de Vencimento Final: 27 de novembro de 2026;
- t) Prazo de vencimento: 1.449 (um mil, quatrocentos e quarenta e nove) dias;
- u) Garantia flutuante: não há;

- v) Outras Garantias: não serão constituídas garantias no âmbito do CRI, contando apenas com a Garantia constituída no lastro representado pela CCB, que contará com as Alienações Fiduciárias de Quotas;
- w) Coobrigação da Emissora: não há;
- x) Classificação de Risco: os CRI não serão objeto de classificação de risco;
- y) Local de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem depositados na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam depositados na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI;
- z) Subordinação: não há;
- aa) Categoria: residencial;
- bb) Concentração: concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora;
- cc) Tipo de Segmento: apartamentos; e
- dd) Tipo de Contrato com lastro: cédula de crédito bancário.

4.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3, sendo a distribuição dos CRI de cada uma das séries realizada pela Securitizadora, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476.

4.3. Oferta Restrita dos CRI: A Oferta Restrita 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 476.

4.3.1. Os CRI poderão ser distribuídos de forma parcial, conforme previsto no artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Montante Mínimo"), sendo que os CRI que não forem distribuídos deverão ser cancelados, por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sendo que neste caso não há necessidade de aprovação da Assembleia Especial de Titulares de CRI para a realização de referido aditamento ao presente Termo de Securitização.

4.4. A Oferta Restrita é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/2021 (“Investidores Profissionais” ou “Investidor Profissional”, quando individualmente denominado).

4.4.1. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, a Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta Restrita sejam 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, na qualidade de Coordenador Líder, deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI, e deverá entregar à Emissora uma cópia da referida lista quando do encerramento da Oferta Restrita.

4.4.2. 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 30/2021.

4.4.3. Considerando a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, observado o quando disposto nesta cláusula 4, o Investidor Profissional poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

- a) da totalidade dos CRI; ou
- b) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.

4.4.3.1. No caso do item (b) da cláusula 4.4.3 acima, o Investidor Profissional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertado, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

4.4.3.2. Para fins da cláusula 4.4.3.1 acima, entende-se como CRI efetivamente distribuídos todos os CRI objeto de subscrição ou aquisição, conforme o caso, inclusive aqueles sujeitos às condições previstas nos itens (a) e (b) da cláusula 4.4.3 acima.

4.5. Regime de Distribuição: Observadas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, a Emissora, na **qualidade de Coordenador Líder**, realizará a distribuição dos CRI aos investidores sob o regime de melhores esforços de colocação.

4.6. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI ou por ocasião do encerramento do prazo de Distribuição, conforme o caso, devendo a Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na cláusula 4.6.1 abaixo.

4.6.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta Restrita, a Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta Restrita 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.

4.6.2. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, a Emissora deverá realizar a comunicação prevista na cláusula 4.6.1. acima com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

4.7. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (a) apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/2021 (“Investidores Qualificados”); e (b) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos investidores (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM nº 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

4.7.1. 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.

4.8. Declarações: Seguem como Anexo II, Anexo III, Anexo IV e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Instituição Custodiante, pela Emissora, na qualidade de

Coordenador Líder, pela Emissora, e pelo Agente Fiduciário, relativamente à inexistência de conflito de interesses, respectivamente.

5. CLÁUSULA QUINTA - SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

5.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional.

5.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato de subscrição, pelo Valor Nominal Unitário (“Preço de Integralização”), acrescido da Remuneração, a partir da primeira data de integralização dos CRI, podendo ser admitido ágio ou deságio em cada data de integralização, desde que tal ágio ou deságio seja considerado de forma igualitária para cada respectiva Série dos CRI em cada Data de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3.

5.3. 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 ou pelo extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

5.3.1. Caso os CRI deixem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares de CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

6. CLÁUSULA SEXTA - CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

6.1. Forma de cálculo da Remuneração dos CRI: A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNb \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

onde:

J - valor da remuneração acumulada no período, devida em cada data de pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb - Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na data da primeira integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$$\text{Fator de Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

onde:

Fator DI - Produtório das Taxas DI, desde a primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde,

n - número de taxas DI over utilizadas;

k - número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

TDI_k - Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

onde:

DI_k - Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread - sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo.

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

Onde:

Spread - 3,0000 (três inteiros)

dup: número de dias úteis entre a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI, exclusive;

Observações:

- considera-se “Período de Capitalização” o intervalo de tempo que se inicia: (1) a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira data de pagamento de Remuneração

(exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (2) na data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento de Remuneração do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento Final, pagamento antecipado ou resgate antecipado dos CRI, conforme o caso;

- b) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- c) o fator resultante da expressão $(1 + TDik)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- d) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDik)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- e) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- f) o fator resultante da expressão $(Fator DI \times Fator Spread)$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- g) para a aplicação de DIk será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data efetiva de cálculo, por exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 sejam Dias Úteis.

6.2. Forma de cálculo das parcelas de Amortização Programada dos CRI: O cálculo das parcelas de Amortização Programada dos CRI será realizado da seguinte forma:

$$A_{ai} = (VN_b \times T_{ai})$$

Onde,

A_{ai} - valor unitário da i -ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_b : conforme definido anteriormente.

T_{ai} : taxa da i -ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - T_{ai} ” do cronograma constante do Anexo V do presente Termo de Securitização.

Forma de cálculo das parcelas brutas de pagamento dos CRI: O cálculo da parcela bruta dos CRI (PMT) será realizado da seguinte forma:

$$P_i = A_{ai} + J$$

onde,

P_i - valor da i -ésima parcela bruta da CCB.

A_{ai} - conforme definido anteriormente.

J - conforme definido anteriormente.

6.3. **Prêmio Inicial:** Será devido pela Devedora o Prêmio Inicial, a ser integralmente revertido aos Titulares dos CRI, no montante total de R\$ 1.080.000,00 (um milhão e oitenta mil reais), dividido pela quantidade total de CRI integralizados.

6.3.1. O Prêmio Inicial será pago em até 2 (dois) Dias Úteis após a 1^a (primeira) data de integralização dos CRI.

6.4. **Prorrogação de Prazo:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1^o (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.

6.5. **Datas de Pagamento dos CRI:** As datas de pagamento da Remuneração e da amortização programada dos CRI encontram-se descritas no Anexo V deste Termo de Securitização (cada uma delas uma "Data de Pagamento dos CRI").

6.6. **Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento:** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a Data de Pagamento dos CRI.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

7.1. **Antecipação dos Créditos Imobiliários:** Os Créditos Imobiliários poderão ser antecipados nos seguintes casos: (a) vencimento antecipado da CCB; ou (b) qualquer outra hipótese de resgate antecipado prevista na CCB.

7.2. **Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários:** O resgate antecipado total dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cláusula 7.1 acima, serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado do CRI,

no caso de resgate antecipado total, acrescido da Remuneração, na data do evento, de forma pro rata die, conforme disposto na Cláusula 5 acima.

7.2.1. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado ou de resgate antecipado da CCB, conforme previstos na CCB e no Contrato de Cessão, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista no presente Termo.

7.2.2. Qualquer resgate antecipado dos CRI decorrente de resgate antecipado da CCB deverá ocorrer sempre em uma Data de Pagamento dos CRI, observado que o resgate antecipado da CCB deverá ser precedido de prévia comunicação, pela Devedora, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis e ocorrer em uma Data de Pagamento CCB (conforme definido na CCB).

8. CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora **na forma prevista na Resolução CVM 60**.

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização do Montante Mínimo dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir no mínimo, as informações elencadas no Suplemento E à Resolução CVM 60, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

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

8.3.1. 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, conforme informações levantadas pelo assessor legal da Operação.

8.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários e às Garantias, desde que estas últimas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora, conforme o caso.

8.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 30 (trinta) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b)

divulgar em seu website, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que venham a ser de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

8.5. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme determina a Resolução CVM nº 17/2021, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. As informações disponibilizadas acerca do grupo societário da Emissora deverão abranger, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

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

8.5.2. 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) os Créditos Imobiliários representados pela CCI, em conformidade com 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 do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- g) observado o disposto no subitem “(e)” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, 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, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- i) 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; e
- j) observa e faz cumprir em sua instituição, as regras estabelecidas na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012, bem como na Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021.

8.5.3. 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.

9. CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

9.1. Regime Fiduciário: Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/22, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

9.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

9.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/22, os Créditos Imobiliários, a CCI, o Fundo de Despesas, a Garantia e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à

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

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

9.5. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado: 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, qual seja o dia 30 de dezembro de cada ano.

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

9.6.1. A Emissora estabelece, para fins de publicação das demonstrações financeiras, que o exercício social do Patrimônio Separado será encerrado em setembro.

9.7. Declarações da Emissora: 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: (1) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (2) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (3) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias, desde que obtida a concordância do Agente Fiduciário quanto à emissão das referidas liberações.

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

9.8.1. A taxa de administração será devida mensalmente pela Devedora, devendo ser paga pela Devedora, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos, e, se esta não adimplir a obrigação, serão utilizados os recursos do Fundo de Despesas, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, no mesmo dia do pagamento dos meses

subsequentes até a integral liquidação dos CRI e a finalização dos trabalhos da Emissora em relação ao respectivo Patrimônio Separado.

9.8.2. 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.

9.9. Guarda da CCB: A Emissora será responsável pela guarda da via negociável da CCB, na forma eletrônica, recebendo o custodiante uma cópia da CCB.

9.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e da execução das Garantias, incluindo qualquer recurso oriundo de liquidação antecipada, 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:

- 1) pagamento de encargos moratórios eventualmente incorridos;
- 2) pagamento das Despesas da Emissão em aberto e devidas no referente mês;
- 3) pagamento da Remuneração vencida (capitalizada) e não paga;
- 4) pagamento da amortização dos CRI vencida e não paga;
- 5) pagamento da Remuneração dos CRI vincendas no respectivo mês;
- 6) pagamento da amortização dos CRI vincenda no respectivo mês, se aplicável;
- 7) retenção dos valores necessários à Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário; e
- 8) liberação dos recursos remanescentes à Devedora.

9.10.1. Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas na cláusula 9.10, a Emissora notificará a Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis da verificação do desatendimento para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações.

9.11. 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 dolosa ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.12. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, poderão ser aplicados, a pedido da Helbor, nos termos previstos na cláusula 9.13 abaixo. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

9.13. Aplicações Permitidas: Os recursos da Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que **a parcela dos recursos da Conta do Patrimônio Separado relativa ao Fundo de Despesas** poderá ser aplicada pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha e da Emissora, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha (“Aplicações Permitidas”).

9.13.1. Os recursos oriundos dos rendimentos líquidos auferidos com tais Aplicações Permitidas integrarão o Patrimônio Separado.

9.13.2. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento, despesas, taxas, impostos, tributos ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. 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.

10.2. 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 17/2021;

- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei nº 6.404/76 e Seção II da Resolução CVM nº 17/2021, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- d) 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;
- e) assegura e assegurará, nos termos do artigo 6, parágrafo 1º da Resolução CVM nº 17/2021, 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, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- f) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- g) 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 no Termo de Securitização.
- h) Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:
- i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- j) 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;
- k) verificar o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- l) examinar proposta de substituição de bens dados em Garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- m) intimar, conforme o caso, a Emissora e a Devedora a reforçar a Garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- n) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora;

- o) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- p) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na cláusula 10.1 abaixo;
- q) 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;
- r) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- s) 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;
- t) 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;
- u) notificar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) dias úteis, contado 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 que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- v) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- w) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu website;
- x) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- y) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- z) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;

- aa) comparecer à Assembleia Especial dos Titulares de CRI para prestar informações que lhe forem solicitadas;
- bb) verificar, semestralmente, conforme relatório a ser encaminhado pela Devedora, a regular destinação dos recursos oriundos da CCB, conforme previsto na CCB e no Contrato de Cessão;
- cc) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- dd) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo abaixo:
- ee) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- ff) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos CRI;
- gg) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
- hh) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período;
- ii) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;
- jj) constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;
- kk) destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
- ll) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
- mm) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, Devedora ou Cedente, neste Termo de Securitização;
- nn) manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias;
- oo) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em

que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (i) denominação da companhia ofertante; (ii) valor da emissão; (iii) quantidade de valores mobiliários emitidos; (iv) espécie e garantias envolvidas; (v) prazo de vencimento e taxa de juros; (vi) inadimplemento financeiro no período; e (vii) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.

10.2.1. 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 do CRI.

10.3. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário, com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora, (a) uma parcela de implantação, no valor de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), devida no 5º (quinto) Dia Útil contado da liquidação dos CRI; e (b) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) sendo a primeira parcela devida 1 (um) ano após o pagamento da parcela indicada no subitem (a) acima, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”, até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

10.3.1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta aplicação da destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício-Circular nº 1/2021 - CVM/SRE, de 1º de março de 2021, no qual 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 seja efetivada e comprovada.

10.3.2. 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.

10.3.3. A parcela indicada no subitem (a) da cláusula 10.3 acima serão reajustadas pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, 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.

10.3.4. A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada pro rata die. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua

remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

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

10.3.6. 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.

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

10.3.8. Adicionalmente, o Patrimônio Separado deverá antecipar ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver insuficiência de recursos para custeio de tais despesas pelo Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora e/ou Emissora caso esta tenha dado causa. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (a) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (b) despesas com conferências e contatos telefônicos; (c) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (d) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (e) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; (f) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora para cumprimento das suas obrigações; (g) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021 - CVM/SRE; (h) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias 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 e/ou da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (i) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e (j) custos e despesas relacionados à B3.

10.3.9. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário, este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

10.3.10. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

10.3.11. 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, exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas ou, em caso de sua insuficiência pelo Patrimônio Separado, pelos investidores, conforme o caso.

10.3.12. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (d) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e (e) 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”.

10.4. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário. A Assembleia Especial se instala com a presença de qualquer número de investidores e a deliberação, em qualquer convocação, será tomada pela maioria de votos presentes.

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

10.4.2. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 10.4 acima, a Emissora poderá realizar a sua convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

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

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) por deliberação em Assembleia Especial de 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 Especial de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei nº 14.430/22 ou das incumbências mencionadas na cláusula 10.2 acima.

10.6. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da cláusula 10.5, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.7. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

10.7.1. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada pelo novo agente fiduciário à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo.

10.7.2. Juntamente com a comunicação da cláusula 10.7.1 acima devem ser encaminhadas pelo novo agente fiduciário à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM nº 17/2021.

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

10.9. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com

eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

10.10. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/2021, 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.

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

10.12. 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.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (a) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda (b) qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 11.4 abaixo, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pelos recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial de Titulares de CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou sobre tal liquidação.

11.2. Convocação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma estabelecida na cláusula 11.1 e seguintes abaixo, e na Resolução CVM 60. A Assembleia Especial de Titulares de CRI acerca da liquidação do Patrimônio Separado instalar-se-á, em

primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, independentemente da quantidade de CRI em circulação, na forma da Lei nº 14.430/22.

11.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial 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.

11.3.1. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

11.3.2. A respectiva Assembleia Especial deverá deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia Especial deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI e a nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração, a qual, caso superior à prevista no presente Termo de Securitização, dependerá de aprovação pela Devedora. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

11.3.3. As deliberações acima deverão ser tomadas por maioria de votos dos presentes, em primeira ou segunda convocação. O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada pela total ausência de Titulares dos CRI ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.3.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, aos respectivos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos respectivos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (i) administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os respectivos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os

Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta Centralizadora, na proporção do saldo devedor dos respectivos CRI eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, que assumirão as eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

11.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que a mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da verificação da mora ou do inadimplemento. Sendo certo que a liquidação do Patrimônio Separado dependerá de decisão da Assembleia Especial de Titulares de CRI nesse sentido; ou
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, 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.

11.4.1. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

11.4.2. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos, bem como de qualquer evento de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

11.4.3. Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de Resgate Antecipado dos CRI e de liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora, direta ou

indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação de qualquer do Patrimônio Separado.

11.4.4. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, após a liquidação do Patrimônio Separado, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário. Caso, após o pagamento do saldo devedor dos CRI, sobejarem recursos ou créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos à Devedora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante transferência à Conta da Devedora.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA ESPECIAL

12.1. Assembleia Especial de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

12.1.1. Aplicar-se-á a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

12.2. Convocação: A Assembleia Especial de Titulares dos CRI poderá ser convocada pelo (a) Agente Fiduciário, (b) pela Emissora, ou (c) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Prazo e Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 10.4, (i) a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência.

12.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especiais, disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet (www.habitasec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo

5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430/22.

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

12.3.3. Na mesma data prevista na cláusula 12.3 acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados ao Agente Fiduciário.

12.3.4. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

12.3.5. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista na cláusula 12.3.6 abaixo.

12.3.6. A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado.

12.3.7. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula 12, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

12.4. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente 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.

12.5. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430/22, a Resolução CVM 60, no que couber, a Resolução CVM 81, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.6. Instalação: Exceto de previsto de outra forma neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos Titulares dos CRI presentes.

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

12.8. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

12.9. Presença da Emissora: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

12.10. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial 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 Especiais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.11. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (a) ao Agente Fiduciário; (b) a representante da Emissora; ou (c) ao Titular do CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

12.12. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação e, em segunda convocação, por qualquer número dos CRI em Circulação presentes.

12.12.1. 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: (a) às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (b) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração

dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (c) ao prazo de amortização e vencimento dos CRI; (d) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (e) aos Eventos de Vencimento Antecipado da CCB; (f) aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (g) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI; e/ou (h) 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 Especial de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI presentes à referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes à referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são os legais e estão previstos neste Termo de Securitização.

12.13. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (a) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (b) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (c) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, 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.

12.14. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos Net, ou outro que venha substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, sendo seu teor publicado no website da Emissora.

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

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430/22 e nos atos e instruções emanados pela CVM que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido a esta, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, conforme prevista no Contrato de Cessão, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, 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 à Emissora no 1º (primeiro) Dia

Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na Data de Verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

13.1.1. A remuneração definida na cláusula 13.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

13.1.2. Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta cláusula, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

13.1.3. Os valores referidos nesta cláusula 13.1 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), 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.

13.1.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis onde estão localizados os empreendimentos desenvolvidos pelas SPE Garantias, pela Hesa 10, pela Hesa 80, pela Hesa 88 e/ou sobre os próprios empreendimentos desenvolvidos pelas SPE Garantias e/ou pela Hesa 10, pela Hesa 80, pela Hesa 88, poderá a Emissora fazê-lo, exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na cláusula 12 acima.

13.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado (“Despesas”), incluindo, mas não se limitando, àquelas constantes do Anexo III à CCB:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria do Patrimônio Separado, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários existentes atualmente e as que venham a existir em decorrência de alterações das normas aplicáveis aos CRI;

- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;
- c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial de Titulares de CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;
- d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- f) 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 dos CRI, 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;

- g) as despesas previstas na cláusula 13.4 acima, referente à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das garantias;
- h) as despesas incorridas pela Emissora com o depósito, uso, registro e custódia da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
- i) despesas com a eventual contratação de empresa de rating, caso a referida contratação venha a ser solicitada pelos Titulares dos CRI ou por qualquer nova regulamentação;
- j) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI;
- k) 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;
- l) 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 de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado;
- m) os custos de atividades extraordinárias ao acompanhamento do pagamento ordinário dos CRI não inclusos no fee flat e recorrente indicado no Contrato de Cessão, tais como: (1) de reestruturação da Oferta Restrita; (2) a realização de assembleias gerais de titulares de CRI; (3) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (4) realização de notificações de quaisquer partes e/ou do devedor dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta Restrita; e (5) a elaboração de cálculos para cobertura de inadimplemento e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia, de forma que, para a realização destas atividades descritas nos itens acima, será devida à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo (“Remuneração Independente”), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Emissora;
- n) todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações indicadas na alínea “m” acima, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a

critério da Emissora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;

- o) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, sendo que os valores indicados nas alíneas “(m)” e “(o)” acima deverão ser pagos líquidos de impostos, taxas e tributos e corrigidos mensalmente pelo IGP-M a partir da data da emissão dos CRI; e
- p) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

13.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 13.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

13.3.1. O aporte de recursos deverá ser realizado pelos Titulares dos CRI na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos Titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail, independente da realização de Assembleia Especial.

13.3.2. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, bem como a fazer frente ao pagamento das despesas da Emissão, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tais obrigações, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas independentemente da realização ou aprovação em Assembleia Especial.

13.3.3. Caso o Patrimônio Separado não tenha recursos suficientes para arcar com as despesas da Emissão incluindo, mas não se limitando, aos prestadores de serviços da Emissão, o que será constatado pela Emissora enquanto administradora do Patrimônio Separado, deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberar sobre a realização de aporte pelos Titulares dos CRI ao Patrimônio Separado e/ou a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, sendo certo que na referida liquidação deverá ser considerado o direito dos prestadores de serviço ao recebimento dos valores a eles devidos sendo determinado o seu pagamento ainda que mediante dação em pagamento de direitos creditórios.

13.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas cláusulas 13.2 e 13.3 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da cláusula 13.1 acima;

- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a cláusula 13.4.1 abaixo; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI.

13.4.1. 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.

13.4.2. Em razão do quanto disposto nas cláusulas 13.4 e 13.4.1 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, o Cedente 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; (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 de Securitização, 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.

13.5. 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 à remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora.

13.5.1. Será devida pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho, em caso de atividades extraordinárias ao acompanhamento do pagamento ordinário dos CRI não inclusos na remuneração prevista na cláusula 13.1 acima, tais como: (a) de reestruturação da Oferta Restrita; (b) a realização de assembleias gerais de titulares de CRI; (c) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de

aditamentos aos documentos da operação; (d) realização de notificações de quaisquer partes e/ou do devedor dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta Restrita; e (e) a elaboração de cálculos para cobertura de inadimplemento e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia, de forma que, para a realização destas atividades descritas nos itens acima, sendo que o montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por demanda mensal e que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados pela Devedora.

13.5.2. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado e emissão do termo de quitação pelo Agente Fiduciário, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

13.5.3. Em nenhuma hipótese a Securitizadora irá arcar com as despesas da operação a partir de recursos próprios.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. 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 de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

14.2. Pessoas Físicas Residentes no Brasil: A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04.

De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas.

14.3. Pessoas Jurídicas Não-Financeiras Domiciliadas no Brasil: O tratamento tributário de investimentos em CRI é, geralmente, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

14.4. Sujeição dos rendimentos ao Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:

- a) até 180 dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento);
- b) de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento);
- c) de 361 a 720 dias, 17,5% (dezesete vírgula cinco por cento); e
- d) acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).
- e) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”)) e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração;
- f) com relação à contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei nº 9.718/98, com a redação dada pela Lei nº 12.973/14, bem como diante da revogação do parágrafo 1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei nº 11.941/09) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65%, no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto nº 8.426/15); e
- g) no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

14.5. Outras Pessoas Jurídicas Domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos

e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

14.6. Fundos de Investimento Constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

14.7. Residentes ou Domiciliados no Exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014):

- a) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);
- b) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e
- c) independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”) à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.

14.8. IOF/TVM: O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/TVM”) incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet (www.habitasec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430/22, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

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

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - NOTIFICAÇÕES

17.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

se para a Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, conjunto 92,

São Paulo, SP

CEP 01451-902

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

Tel.: (11) 3074-4900

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

se para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar,

Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo, SP - CEP 01452-000

At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

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

Telefone: (11) 3030-7177

17.2. 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 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 à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

17.2.1. 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, conforme disponibilidade da Emissora, por meio da plataforma VX Informa, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website: <https://vortex.com.br>.

17.2.2. Caso haja necessidade de mudança dos endereços eletrônicos cadastrados, esta deverá ser feita via e-mail e somente será considerada válida após a confirmação de recebimento da solicitação pelo Agente Fiduciário.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - RISCOS

18.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Termo de Securitização todos os fatores de risco relacionados: (a) à Helbor; (b) aos acionistas da Helbor; (c) às controladas e coligadas da Helbor; (d) aos fornecedores da Helbor; (e) aos clientes da Helbor; (f) aos setores da economia nos quais a Devedora atua; (g) às questões socioambientais; e (h) que sejam divulgados pela Helbor, de tempos em tempos, em seu Formulário de Referência, elaborado e atualizado, nos termos da Resolução CVM 80.

18.1.1. O Formulário de Referência mais atual da Helbor na data deste Termo de Securitização é o “Formulário de Referência - 2022”. Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão, sendo recomendado a cada Investidor que, antes da realização do investimento nos CRI, faça sua investigação independente acerca dos riscos apontados abaixo, bem como outros não listados, mas que sejam relevantes no âmbito da Emissão:

(i) 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 poderá 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.

(ii) 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.

(iii) Risco de Crédito da Helbor: O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Helbor, inclusive em razão do fato de a Helbor ser a titular das quotas da Gaio Empreendimentos, da Hesa 139, da Hesa 193, da TF 57, da Hesa 10, da Hesa 80 e da Hesa 88 que constituem a Garantia da Emissão e, portanto, fiduciante nos Contratos de Aliações Fiduciárias de Quotas. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está relacionada tão somente na capacidade da Helbor de cumprir com suas obrigações previstas na CCB e no Contrato de Cessão. O descumprimento, pela Helbor, da obrigação de pagar os valores devidos implicará no descumprimento do pagamento dos CRI.

(iv) 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.

(v) 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 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 sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

(vi) 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 de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, 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.

(vii) 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, 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.

(viii) 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.

(ix) 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 quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

(x) 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.

(xi) 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.

(xii) 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.

(xiii) 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 companhia 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.

(xiv) 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. Adicionalmente, nos termos da CCB, a Devedora assumiu a responsabilidade por qualquer eventual cobrança referente IOF incidente na operação, caso os recursos captados não sejam destinados na forma estabelecida na CCB. Sem prejuízo, caso esse tributo não seja pago pela Devedora, não se pode afastar completamente o risco de esses valores virem a ser cobrados do Patrimônio Separado.

(xv) 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.

(xvi) Risco em Função da Dispensa de Registro e da Oferta: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM 476 e da Resolução CVM 60, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pela Emissora na qualidade de Coordenador Líder e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Adicionalmente, os CRI distribuídos nos termos da Instrução CVM 476 estão sujeitos à restrições de negociação, o que poderá afetar a liquidez do CRI no mercado secundário em razão destas restrições.

(xvii) 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, inclusive mas não exclusivamente, nos casos de pré-pagamento dos valores devidos pela Devedora em razão da CCB e da ocorrência de vencimento antecipado da CCB (incluindo, sem limitação, em caso de não destinação dos recursos captados pela CCB na forma estabelecida nos Documentos da Operação). A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(xviii) Risco da Necessidade de Realização de Aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, 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 da cláusula 10.3.8 desse Termo de Securitização.

(xix) Risco de Ausência de Quórum para Deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial 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.

(xx) 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 à Devedora, às SPE Garantia, à Hesa 10, à Hesa 80 e à Hesa 88 não abrangendo análise: (1) dos sócios/acionistas das referidas empresas; (2) das unidades autônomas dos empreendimentos desenvolvidos pelas SPE Garantias, pela Hesa 10, pela Hesa 80, pela Hesa 88 ou de seus ativos; (3) dos imóveis em que foram ou serão desenvolvidos os referidos empreendimentos das SPE Garantias, da Hesa 10, da Hesa 80, da Hesa 88 e/ou dos antecessores de tais imóveis; (4) dos contratos financeiros da Devedora; (5) do balanço patrimonial da Devedora e/ou das SPE Garantias, da Hesa 10, da Hesa 80 e da Hesa 88; (6) a qualidade e suficiência das Garantias prestadas no âmbito da Emissão. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(xxi) Risco Referente à Não Apresentação de Certidões no Âmbito da Auditoria Realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (xx) acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinadas certidões e documentos solicitados não foram apresentados até a celebração dos Documentos da Operação, e (2) determinadas

certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.

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

(xxiii) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Créditos Imobiliários: os Créditos Imobiliários contêm em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode afetar negativamente a rentabilidade dos CRI, não sendo devida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pelo Devedora ou pela Cedente, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato;

(xxiv) Riscos Relacionados à Existência de Ações Judiciais Contra a Devedora e Contra as SPE Garantia, a Hesa 10, a Hesa 80 e a Hesa 88: no âmbito da auditoria jurídica da Devedora, das SPE Garantia, da Hesa 10, da Hesa 80 e da Hesa 88 realizada por conta da Emissão, foram solicitadas certidões de distribuição de processos judiciais e protestos, as quais foram apresentadas pela Devedora, pelas SPE Garantia, pela Hesa 10, pela Hesa 80 e pela Hesa 88 indicando a existência de diversas ações cíveis, fiscais, federais e trabalhistas. O relatório de auditoria elaborado pelos assessores legais contratados para a Emissão indica que, considerando as atividades que integram o objeto social da Devedora, das SPE Garantia, da Hesa 10, da Hesa 80 e da Hesa 88, a quantidade de apontamentos indicados nas certidões é habitual para o mercado em que atua. No entanto, recomenda aos Titulares dos CRI que seja realizada avaliação independente das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, a fim de atestar sua solvabilidade, em especial, em relação à Emissão. Ainda, tendo em vista que a Devedora é uma companhia aberta, nos termos do Artigo 4º da Lei das Sociedades Anônimas (devendo cumprir com deveres fiduciários perante a CVM e apresentar o Formulário de Referência, que deve ser atualizado conforme disposto na Resolução CVM 80), seus dados econômico-financeiros estão disponíveis para consulta em <http://ri.helbor.com.br/>. Caso os demandantes das ações existentes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente a Devedora e/ou as SPE Garantia, a Hesa 10, a Hesa 80 e a Hesa 88, podendo impactar também na capacidade da Devedora de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI e/ou as Garantias constituídas no âmbito da Emissão. No que se refere à certidões de tombamento, desapropriação, se se trata de imóveis

de propriedade da União, e informações relacionadas a processos e/ou procedimentos ambientais relacionados à Devedora e às SPE Garantia, à Hesa 10, à Hesa 80 e à Hesa 88, o assessor legal fez pesquisa independente e avaliou não existirem indícios de problemas relacionados, o que não pode ser considerado como uma garantia da inexistência de eventuais processos/procedimentos que possam vir a impactar a solvência da Devedora e/ou das SPE Garantia, da Hesa 10, da Hesa 80 e da Hesa 88 para o Titular dos CRI.

(xxv) Riscos Relacionados à Suficiência das Garantias: No futuro, as Garantias constituídas no âmbito da Emissão podem vir a ser insuficientes para o resgate integral da totalidade dos CRI, na eventual necessidade de sua excussão para saldar as obrigações referentes aos CRI, acarretando prejuízos aos Titulares de CRI, incluindo, sem limitação, nas hipóteses em que os ativos detidos pelas SPE Garantia, pela Hesa 10, pela Hesa 80 e pela Hesa 88 venham a ser acessados por outros credores das referidas SPE Garantia, Hesa 10, Hesa 80 e Hesa 88 ou venham a sofrer qualquer tipo de ônus, gravames ou restrições, no contexto de outras dívidas de titularidade de tais SPE Garantia, da Hesa 10, da Hesa 80 e da Hesa 88.

(xxvi) 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.

18.1.2. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário, servindo de alerta nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021 - CVM/SRE.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. 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 dos CRI 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.

19.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

19.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares dos CRI (exceto pelo disposto de outra forma acima), atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.4. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

19.5. 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.

19.6. O Agente Fiduciário dos CRI 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.

19.7. As partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1. Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco, conforme devidamente elaborada por agência de classificação de risco.

20.2. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário

21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - ASSINATURA ELETRÔNICA

21.1. As Partes, inclusive as testemunhas, reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial, para todos os fins de direito, este Termo de Securitização, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, as assinaturas serem realizadas com certificado digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, conforme disposto no artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 (“Medida Provisória nº 2.200-2/01”), em vigor no Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. 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 Termo de Securitização.

21.1.1. Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste Termo de Securitização por todos os seus signatários, as Partes e as testemunhas

reconhecem este Termo de Securitização como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste Termo de Securitização desde a data indicada ao final deste Termo de Securitização.

22. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - FORO

22.1. Foro: As Partes 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: As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela outra Parte, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização, de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 09 de dezembro de 2022.

(as assinaturas se encontram na página seguinte)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



(Página de Assinaturas do “Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 22ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.”)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Daniela Angela Rodrigues

CPF/ME: 277.178.668-03

E-mail: daniela.rodrigues@habitasec.com.br

Nome: Alexandra Martins Catoira

CPF/ME: 362.321.978-95

E-mail: alexandra.catoira@habitasec.com.br

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Bruno Ivonez Borges Alexandre

CPF/ME: 089.729.846-20

E-mail: bib@vortex.com.br

Nome: Brenda Ribeiro de Oliveira

CPF/ME: 446.451.268-22

E-mail: bro@vortex.com.br

TESTEMUNHAS:

Nome: Daniele Marques Nunes

CPF/ME: 007.794.500-00

E-mail: danielle.marques@habitasec.com.br

Nome: Fernando Bernardo Cinta Gomes

CPF: 264.697.118-47

E-mail: fernando.gomes@helbor.com.br

ANEXO I - CCI

IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo, 09 de dezembro de 2022.
---------------------------------	------------------------------------

SÉRIE	HB09	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ/ME: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, conjunto 92					
CEP	01451-902	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi					
CEP	CEP	CEP	CEP	CEP	CEP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.					
CNPJ/ME: 49.263.189/0001-02					
ENDEREÇO: Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia					
CEP	08.780-500	CIDADE	Mogi das Cruzes	UF	SP

4. TÍTULO					
<p>“Cédula de Crédito Bancário nº 0003122083/HES”, emitida pela HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. em 09 de dezembro de 2022, no valor de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), em favor da QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2391, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 32.402.502/0001-35.</p>					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:
6.1. Imóvel objeto da matrícula nº 233.927 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Avenida Açocê, nºs 36 e 50 e na Avenida Ibirapuera, nºs 1835, 1851, 1853 e 1863, bairro

Moema, CEP 04075-020;

6.2. Imóvel objeto da matrícula nº 382.749 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Rua Enxovia, nºs 423 e 455, bairro Chácara Santo Antonio, CEP 04711-030; e

6.3. Imóvel objeto da matrícula nº 198.527 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Avenida Nove de Julho nºs 3.562 S/N (antigo nº 3.544) e nº 3.532 e na Rua Presidente Prudente S/Nº (antigo nº 48), CEP 01406-100.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo Total	1.448 (um mil, quatrocentos e quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão.
Valor Principal	R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão (“ <u>Valor Principal</u> ”).
Atualização Monetária	O Valor Principal da CCB não será atualizado monetariamente.
Remuneração	O montante equivalente a 100% da Taxa DI, acrescido de <i>spread</i> de 3,000% (três inteiros por cento) ao ano.
Data de Vencimento Final	26 de novembro de 2026.
Encargos Moratórios	(a) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB, incidente sobre o valor total do saldo devedor apurado na Data de Pagamento CCB (conforme definido na CCB); (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios, nos termos da alínea (a) acima; e (c) multa de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas (a) e (b) acima.
Periodicidade de Pagamentos do Valor Principal e da Remuneração	Após decorridos 24 (vinte e quatro) meses de carência contados da data de emissão, o Valor Nominal Unitários dos CRI será amortizado em parcelas trimestrais, conforme o cronograma constante do Anexo II à presente Escritura de Emissão de CCI. Os Juros Remuneratórios serão pagos em parcelas mensais, conforme cronograma constante do Anexo II à presente Escritura de Emissão de CCI.
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB.

Garantias

A CCI é emitida sem garantia real.

Sem prejuízo do disposto acima, os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias: **(a)** Alienações Fiduciárias de Quotas; e **(b)** Fundo de Despesas.

Para fins de depósito da CCI no sistema da B3, a Instituição Custodiante registrará e depositará a CCI como sendo “sem garantia real”.

ANEXO II - MODELO DA DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o n.º 36.113.876/0004-3 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados abaixo, na qualidade de instituição custodiante da CCI (conforme definido abaixo), **DECLARA**, para os fins da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931”), que **(a)** lhe foi entregue 1 (uma) via digital **(a.1)** do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 22ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*” (“Termo de Securitização”), por meio do qual foram emitidos os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 22ª emissão (“CRI”) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Conjunto 92, São Paulo - SP, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”); e **(a.2)** do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural*”, celebrada pela Securitizadora em 09 de dezembro de 2022” (“Escritura de Emissão de CCI 2”), por meio do qual foi emitida a cédula de crédito imobiliário (“CC”) representativa dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização); e **(b)** a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI foi realizada por meio do Termo de Securitização, no qual também foi instituído, pela Emissora, o regime fiduciário sobre a CCI e os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, assim como sobre os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização), e sobre as respectivas Garantias, estando tal regime fiduciário registrado em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013.

Os termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo - SP, 09 de dezembro de 2022.

[assinaturas a serem incluídas oportunamente]

ANEXO III - MODELO DA DECLARAÇÃO DA EMISSORA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Conjunto 92, São Paulo - SP, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 09.304.427/0001-58, devidamente representada por seus representantes legais, conforme identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da sua 22ª (vigésima segunda) emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que:

(i) verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário (conforme definido abaixo), a legalidade e ausência de vícios da Operação de Securitização, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 22ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*” (“Termo de Securitização”) celebrado nesta data entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário”); e

(ii) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (a) os créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) representados pela CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (b) as Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); (c) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); e (d) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (c), acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

São Paulo - SP, 09 de dezembro de 2022.

[assinaturas a serem incluídas oportunamente]

ANEXO IV - MODELO DA DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Conjunto 92, São Paulo - SP, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 09.304.427/0001-58, devidamente representada por seus representantes legais, conforme identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Coordenador Líder”, “Securitizadora” ou “Emissora”), na qualidade de instituição financeira intermediária responsável da oferta pública de distribuição, com esforços restritos, dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 2ª (vigésima segunda) emissão da Securitizadora (“Emissão”), em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário”), atua como agente fiduciário, **DECLARA**, nos termos do artigo 11 da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), para todos os fins e efeitos, que verificou, legalidade e a ausência de vícios Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 22ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*” referente à Emissão, e:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita dos CRI, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita dos CRI;
- (ii) divulgou eventuais conflitos de interesse aos investidores;
- (iii) certificou-se de que os investidores têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados;
- (iv) certificou-se de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos investidores;
- (v) obterá do subscritor ou adquirente do valor mobiliário a declaração prevista no artigo 7º da Instrução CVM 476;
- (vi) suspenderá a distribuição e comunicará à CVM, imediatamente, caso constate qualquer

irregularidade;

- (vii) efetuará a comunicação prevista no artigo 8º da Instrução CVM 476;
- (viii) efetuará a comunicação prevista no artigo 7º-A da Instrução CVM 476;
- (ix) adotará diligências para verificar o atendimento à condição para realização de oferta prevista no artigo 4º-A da Instrução CVM 476;
- (x) certificou-se de que a oferta foi direcionada exclusivamente a investidores profissionais, em conformidade com o artigo 2º da Instrução CVM 476;
- (xi) assegurou-se de que os limites previstos no artigo 3º da Instrução CVM 476 não foram ultrapassados;
- (xii) adotou diligências para verificar o atendimento à condição para realização de oferta prevista no artigo 9º da Instrução CVM 476;
- (xiii) assegura que as condições previstas no artigo 9º-A, inciso I, e § 2º, da Instrução CVM 476 foram cumpridas; e
- (xiv) assegura que a taxa prevista no Anexo IV da lei que trata da taxa de fiscalização dos mercados de títulos e valores mobiliários foi paga pelo ofertante dos valores mobiliários nos termos do § 3º do artigo 8º da Instrução CVM 476.

São Paulo - SP, 09 de dezembro de 2022.

[assinaturas a serem incluídas oportunamente]

ANEXO V - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
Emissão	09/12/2022	1.000,00	0,0000%	-
1	29/12/2022	1.000,00	0,0000%	Sim
2	30/01/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
3	27/02/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
4	30/03/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
5	27/04/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
6	30/05/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
7	29/06/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
8	28/07/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
9	30/08/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
10	28/09/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
11	30/10/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
12	29/11/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
13	28/12/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
14	30/01/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
15	28/02/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
16	27/03/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
17	29/04/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
18	29/05/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
19	27/06/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
20	30/07/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
21	29/08/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
22	27/09/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
23	30/10/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
24	28/11/2024	1.000,00	11,1111%	Sim
25	30/12/2024	888,89	0,0000%	Sim
26	30/01/2025	888,89	0,0000%	Sim
27	27/02/2025	888,89	12,5000%	Sim
28	28/03/2025	777,78	0,0000%	Sim
29	29/04/2025	777,78	0,0000%	Sim
30	29/05/2025	777,78	14,2857%	Sim
31	27/06/2025	666,67	0,0000%	Sim
32	30/07/2025	666,67	0,0000%	Sim
33	28/08/2025	666,67	16,6667%	Sim
34	29/09/2025	555,56	0,0000%	Sim
35	30/10/2025	555,56	0,0000%	Sim

36	27/11/2025	555,56	20,0000%	Sim
37	30/12/2025	444,44	0,0000%	Sim
38	29/01/2026	444,44	0,0000%	Sim
39	26/02/2026	444,44	25,0000%	Sim
40	30/03/2026	333,33	0,0000%	Sim
41	29/04/2026	333,33	0,0000%	Sim
42	28/05/2026	333,33	33,3333%	Sim
43	29/06/2026	222,22	0,0000%	Sim
44	30/07/2026	222,22	0,0000%	Sim
45	28/08/2026	222,22	50,0000%	Sim
46	29/09/2026	111,11	0,0000%	Sim
47	29/10/2026	111,11	0,0000%	Sim
48	27/11/2026	0,00	100,0000%	Sim

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

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

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ/ME nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu(sua) diretor(a) estatutário(a): Ana Eugenia de Jesus Souza
CPF/ME: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 22ª
Número da Série: 2ª
Emissora: **Habitasec Securitizadora S.A.**
Quantidade: 120.000 (cento e vinte mil) CRI
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, comprometendo-se a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo - SP, 09 de dezembro de 2022.

[assinaturas a serem incluídas oportunamente]

ANEXO VII - OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

TIPO	EMISSOR	CÓDIGO IF	VALOR	QUANTIDADE	REMUNERAÇÃO	EMISSÃO	SÉRIE	DATA DE EMISSÃO	VENCIMENTO	APELIDO	INADIMPLEMENTO NO PERÍODO	GARANTIAS
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	16K0812693	31.250.000,00	31.250	IPCA + 8,29 %	1	71	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	16K0812783	31.250.000,00	31.250	IPCA + 829,00 %	1	72	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	17G0893788	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	83	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITANGA ARAUCARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	17G0913178	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	89	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITANGA CEREJEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	17H0086705	60.000.000,00	60.000	IGPM + 12,00 %	1	86	09/08/2017	20/08/2022	SAO JOSE	Adimplente	Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRA	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	CRA0170065J	25.000.000,00	2.500	CDI + 3,00 %	1	1	06/09/2017	14/06/2019	MOINHO IGUAÇU	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	16H0156564	22.400.000,00	22.400	IPCA + 10,50 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	PORTO QUALITY	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	16K0902815	200.000.000,00	200.000	CDI + 2,40 %	1	70	21/11/2016	25/11/2019	EVEN I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	16L0165777	25.000.000,00	25.000	CDI + 6,00 %	1	76	15/12/2016	22/06/2020	BNI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	17E0851336	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,80 %	1	84	16/05/2017	17/05/2021	HELBOR I	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	17E0906861	65.000.000,00	65.000	CDI + 3,00 %	1	74	08/05/2017	26/05/2023	MDL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	16K2085767	13.150.000,00	13.150	IPCA + 10,50 %	1	75	30/11/2016	30/11/2020	SUMMER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	17K0025417	120.000.000,00	120.000	CDI + 4,75 %	1	96	01/11/2017	20/05/2020	GAFISA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	17I0181214	7.458.000,00	7.458	IPCA + 9,00 %	1	95	28/09/2017	09/07/2021	TENDA	Adimplente	
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	18B0748120	77.040.000,00	77.040	CDI + 4,75 %	1	105	09/02/2018	13/02/2023	YOU INC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	17L0853948	11.100.888,00	11.100	IGP-DI + 85,00 %	1	102	22/12/2017	22/12/2025	BERRINE ONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	17L0956824	24.000.000,00	24.000	IPCA + 9,50 %	1	98	20/12/2017	20/12/2022	UPCON II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	18C0765173	6.165.795,84	5.952	IGPM + 12,00 %	1	109	12/03/2018	15/04/2022	GOLDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	18C0765059	200.000.000,00	200.000	CDI + 3,00 %	1	106	01/03/2018	17/11/2022	EVEN II	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	18E0913223	131.600.000,00	131.600	CDI + 1,70 %	1	110	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	18E0913224	56.400.000,00	56.400	CDI + 3,00 %	1	113	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	18J0877849	9.373.048,31	9.048	IGPM + 12,00 %	1	122	15/10/2018	15/04/2022	GOLDEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	19F0260959	422.117.000,00	422.117	CDI + 2,15 %	1	146	21/06/2019	27/06/2023	HELBOR III	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	19F0922610	40.000.000,00	40.000	CDI + 1,50 %	1	153	19/06/2019	23/06/2025	OUTLET BRASILIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	19G0228153	179.780.000,00	179.780	IPCA + 6,00 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	HBR MULTI ATIVOS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	19G0311661	22.500.000,00	22.500	CDI + 1,80 %	1	156	01/07/2019	25/01/2024	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	19G0312147	67.500.000,00	67.500	IPCA + 5,41 %	1	157	01/07/2019	25/07/2034	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	19H0204332	17.300.000,00	17.300	IGP-DI + 7,50 %	1	160	28/08/2019	22/12/2032	BERRINI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	19J0329039	195.000.000,00	195.000	CDI + 1,10 %	1	170	25/10/2019	25/10/2022	TEGRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	19K1139273	41.884.000,00	41.884	IPCA + 6,50 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	19K1139274	10.471.000,00	10.471	IPCA + 14,00 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	19L0823309	63.000.000,00	63.000	IPCA + 6,25 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	EVOLUTION	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	19K1145467	45.000.000,00	45.000	CDI + 5,00 %	1	168	29/11/2019	29/11/2023	LONGITUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	19L0906036	398.901.000,00	398.901	15000%	1	174	17/12/2019	27/12/2024	HELBOR IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	19L0906182	30.000.000,00	30.000	IPCA + 12,00 %	1	183	20/12/2019	21/12/2024	CALÇADA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20A1026890	23.000.000,00	23.000	IPCA + 10,00 %	1	177	27/01/2020	25/01/2023	COLMEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20F0717398	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	200	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20F0718010	6.500.000,00	6.500	IPCA + 14,00 %	1	201	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20F0718024	6.500.000,00	6.500	IPCA + 15,90 %	1	202	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20F0718722	7.280.000,00	7.280	IPCA + 11,00 %	1	203	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20G0797791	14.000.000,00	14.000	IPCA + 11,00 %	1	187	20/07/2020	22/07/2030	VIC ENGENHARIA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20H0818810	8.000.000,00	8.000	CDI + 6,25 %	1	188	20/08/2020	22/08/2030	HARTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20H0838579	25.000.000,00	25.000	CDI + 7,00 %	1	185	28/08/2020	22/08/2025	VIC REC	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20I0719702	24.000.000,00	24.000	CDI + 2,80 %	1	210	11/09/2020	20/08/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20I0719744	24.000.000,00	24.000	IPCA + 5,35 %	1	211	11/09/2020	20/08/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20I0719882	24.000.000,00	24.000	IPCA + 7,35 %	1	212	11/09/2020	20/08/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20J0030144	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20J0030180	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	206	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20J0033610	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	207	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20J0864669	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	FAMPA-EKKOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20J0837296	76.000.000,00	76.000	IPCA + 5,75 %	1	214	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20J0846991	23.000.000,00	23.000	IPCA + 7,25 %	1	215	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20J0847216	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	216	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	CRA021000SE	25.000.000,00	25.000	IPCA + 9,00 %	2	ÚNIC A	26/04/2021	22/04/2026	ERB ARATINGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20K0797915	10.300.000,00	10.300	IPCA + 14,00 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20L0551394	20.000.000,00	20.000	IPCA + 9,50 %	1	220	09/12/2020	15/12/2024	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20L0735193	60.000.000,00	60.000	IPCA + 7,50 %	1	218	17/12/2020	25/10/2027	REALIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20L0687995	33.611.000,00	33.611	IPCA + 7,85 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	BREAD 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20L0765928	33.000.000,00	33.000	IPCA + 7,50 %	1	221	28/12/2020	15/06/2036	AURA REBOUÇAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20L0789248	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,68 %	1	223	21/12/2020	23/01/2024	NEXT LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	20L0789249	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,68 %	1	224	21/12/2020	23/01/2024	NEXT LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21B0564516	9.500.000,00	9.500	IPCA + 8,50 %	1	219	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21B0591458	1.250.000,00	1.250	IPCA + 8,50 %	1	232	09/02/2021	23/02/2026	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21B0591503	2.500.000,00	2.500	IPCA + 8,50 %	1	235	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21B0591517	1.750.000,00	1.750	IPCA + 8,50 %	1	236	09/02/2021	23/02/2026	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21B0716603	1.000,00	1	IPCA + 12,68 %	1	234	11/02/2021	18/02/2031	SHOPPING ALEGRIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Penhor de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21C0164377	40.000.000,00	40.000	IPCA + 9,00 %	1	237	01/03/2021	20/01/2026	GRUPO ESTRUTURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21B0760582	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,00 %	1	225	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21B0760584	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,00 %	1	226	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21B0760585	9.204.000,00	9.204	IPCA + 14,00 %	1	227	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21C0731719	20.000.000,00	20.000	IPCA + 8,50 %	1	238	19/03/2021	15/03/2031	EKKOPARK II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21D0864 252	10.000.000,0 0	10.000	IPCA + 9,50 %	1	251	22/04/2021	21/05/203 1	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21D0864 253	4.700.000,00	4.700	IPCA + 9,50 %	1	252	22/04/2021	21/08/203 0	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21D0864 254	6.100.000,00	6.100	IPCA + 9,50 %	1	253	22/04/2021	21/05/203 0	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21D0864 263	7.400.000,00	7.400	IPCA + 9,50 %	1	254	22/04/2021	22/01/203 0	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21D0864 264	5.800.000,00	5.800	IPCA + 9,50 %	1	255	22/04/2021	21/09/202 9	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21D0864 265	3.000.000,00	3.000	IPCA + 9,50 %	1	256	22/04/2021	23/07/202 9	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21E00484 39	26.000.000,0 0	26.000	IPCA + 7,50 %	1	257	03/05/2021	10/07/203 2	AURA VILA MASCOTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21E08232 80	29.000.000,0 0	29.000	CDI + 4,00 %	1	229	28/05/2021	18/06/202 4	ATLANTICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21F02116 53	100.000.000, 00	100.000	IPCA + 6,00 %	1	213	08/06/2021	21/06/203 6	RIO AVE II	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21F01891 40	45.000.000,0 0	45.000	IPCA + 8,00 %	1	194	04/06/2021	23/06/202 6	VIC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21F10372 35	9.000.000,00	9.000	125000%	1	247	14/06/2021	23/07/203 0	BUSSOLARO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21F10369 10	100.000.000, 00	100.000	CDI + 2,50 %	1	260	21/06/2021	17/06/202 4	ECON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fundo

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21G0090 798	50.300.000,0 0	50.300	CDI + 6,50 %	1	243	06/07/2021	06/07/202 9	CATAGUASES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Coobrigação
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21G0507 867	124.966.000, 00	124.966	IPCA + 5,00 %	1	242	07/07/2021	25/06/203 6	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21G0733 018	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	261	19/07/2021	21/07/202 6	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21G0733 026	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	262	19/07/2021	21/07/202 6	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21G0733 065	5.000.000,00	5.000	IPCA + 10,00 %	1	263	19/07/2021	21/07/202 6	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21G0733 088	3.600.000,00	3.600	IPCA + 10,00 %	1	264	19/07/2021	21/07/202 6	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21G0733 137	5.350.000,00	5.350	IPCA + 10,00 %	1	265	19/07/2021	21/07/202 6	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21H0953 104	24.800.000,0 0	24.800	IPCA + 7,50 %	1	245	20/08/2021	15/02/203 8	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21H0953 114	27.100.000,0 0	27.100	IPCA + 7,50 %	1	246	20/08/2021	15/02/203 8	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21H0889 352	6.000.000,00	6.000	INCC-M + 11,50 %	1	267	13/08/2021	26/08/202 6	LBraga	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21H0889 464	8.500.000,00	8.500	INCC-M + 11,50 %	1	268	13/08/2021	26/08/202 6	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21H0889 518	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,50 %	1	269	13/08/2021	26/08/202 6	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21H0889 553	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,50 %	1	270	13/08/2021	26/08/202 6	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21H0889 569	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,50 %	1	271	13/08/2021	26/08/202 6	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21H0889 576	4.000.000,00	4.000	INCC-M + 11,50 %	1	272	13/08/2021	26/08/202 6	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21106004 58	9.335.000,00	9.335	IPCA + 10,00 %	1	279	06/09/2021	21/08/202 6	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21109404 75	3.500.000,00	3.500	IPCA + 10,00 %	1	280	06/09/2021	21/08/202 6	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21109404 82	3.500.000,00	3.500	IPCA + 10,00 %	1	281	06/09/2021	21/08/202 6	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21109404 84	3.665.000,00	3.665	IPCA + 10,00 %	1	282	06/09/2021	21/08/202 6	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21109404 85	6.400.000,00	6.400	IPCA + 10,00 %	1	283	06/09/2021	21/08/202 6	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	2110940486	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	284	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	2110566608	15.000.000,00	15.000	IPCA + 12,68 %	1	275	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	2110940472	12.000.000,00	12.000	IPCA + 12,68 %	1	276	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	2110940473	2.500.000,00	2.500	IPCA + 12,68 %	1	277	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	2110940474	5.500.000,00	5.500	IPCA + 12,68 %	1	278	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	2110776342	30.000.000,00	30.000	IPCA + 7,00 %	1	273	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	2110826412	89.800.000,00	89.800	IPCA + 7,10 %	1	285	22/09/2021	25/06/2028	REALIZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	2110798465	20.000.000,00	20.000	IPCA + 7,00 %	1	274	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21K1073037	20.000.000,00	20.000	IPCA + 8,00 %	1	288	25/11/2021	26/04/2029	VOKKAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21K1073038	5.000.000,00	5.000	IPCA + 8,00 %	1	289	25/11/2021	26/04/2029	VOKKAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21K1073040	25.000.000,00	25.000	IPCA + 8,00 %	1	290	25/11/2021	26/04/2029	VOKKAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21L0868593	23.000.000,00	23.000	IPCA + 13,00 %	1	312	10/12/2021	21/11/2031	ALEGRIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Ações

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21L0868658	0	NaN	IPCA	1	313	10/12/2021	21/11/2031	ALEGRIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21L0967403	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	295	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21L0967444	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,00 %	1	296	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21L0967448	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,00 %	1	297	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21L0967455	4.500.000,00	4.500	IPCA + 10,00 %	1	298	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21L0967490	3.278.000,00	3.278	IPCA + 10,00 %	1	299	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21L0967494	7.000.000,00	7.000	IPCA + 13,00 %	1	300	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21L0967495	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	301	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21L0967496	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	302	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21L0967500	4.500.000,00	4.500	IPCA + 13,00 %	1	303	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21L0967522	3.278.000,00	3.278	IPCA + 13,00 %	1	304	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21L0966941	64.041.000,00	64.041	CDI + 5,25 %	1	294	21/12/2021	29/12/2026	CCDI 28	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	21L1280777	53.000.000,00	53.000	IPCA + 8,50 %	1	311	30/12/2021	07/12/2023	FRAGNANI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22A0759327	5.200.000,00	5.200	IPCA + 14,03 %	1	321	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22A0759361	4.900.000,00	4.900	IPCA + 14,03 %	1	322	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22A0759371	4.900.000,00	4.900	IPCA + 14,03 %	1	323	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22A0790868	23.000.000,00	23.000	IPCA + 7,50 %	1	324	18/01/2022	15/07/2028	AURA CAMPO BELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22A0791137	38.000.000,00	38.000	IPCA + 7,50 %	1	325	18/01/2022	15/07/2028	AURA CAMPO BELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22A1127471	6.500.000,00	6.500	IPCA + 11,00 %	1	314	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22A1127486	3.000.000,00	3.000	IPCA + 11,00 %	1	315	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22A1127639	4.500.000,00	4.500	IPCA + 11,00 %	1	316	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22A1127640	4.000.000,00	4.000	IPCA + 11,00 %	1	317	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22A1127655	4.000.000,00	4.000	IPCA + 11,00 %	1	318	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22A1127657	3.500.000,00	3.500	IPCA + 11,00 %	1	319	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22B0337860	57.000.000,00	57.000	IPCA + 9,00 %	1	329	10/02/2022	20/01/2026	GRUPO ESTRUTURA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22D0844981	10.000.000,00	10.000	IPCA + 13,00 %	1	341	08/04/2022	24/04/2029	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22D0845146	7.500.000,00	7.500	IPCA + 13,00 %	1	342	08/04/2022	24/04/2029	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22D0845162	7.500.000,00	7.500	IPCA + 13,00 %	1	343	08/04/2022	24/04/2029	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22D0895765	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,00 %	1	344	08/04/2022	24/04/2029	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22D0897027	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,00 %	1	345	08/04/2022	24/04/2029	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22D0902937	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,00 %	1	346	08/04/2022	24/04/2029	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.		25.637.000,00	25.637	IPCA + 9,00 %	5	1	17/05/2022	22/11/2025	MONTREAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22E1211649	85.000.000,00	85.000	CDI + 3,00 %	7	1	27/05/2022	07/06/2027	HELBOR V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22F1135958	16.800.000,00	16.800	IPCA + 9,50 %	3	1	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22F1162246	4.200.000,00	4.200	IPCA + 12,00 %	3	2	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.		51.131.000,00	51.131	IPCA + 7,50 %	8	1	28/06/2022	20/06/2041	EXTREMA PULVERIZADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22H1737532	20.000.000,00	20.000	IPCA + 9,20 %	14	ÚNIC A	19/08/2022	15/08/2034	CARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22H1737558	11.300.000,00	11.300	CDI + 4,00 %	15	ÚNIC A	19/08/2022	15/08/2034	CARANDA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22H0194042	62.601.000,00	62.601	IPCA + 7,50 %	11	1	02/08/2022	20/07/2042	EXTREMA PULVERIZADO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.		12.000.000,00	12.000	70000%	1	347	22/07/2022	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22H1519129	5.000.000,00	5.000	CDI + 12,50 %	4	1	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22H1663827	4.500.000,00	4.500	CDI + 12,50 %	4	2	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22H1663473	4.000.000,00	4.000	CDI + 12,50 %	4	3	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22H1667479	5.000.000,00	5.000	CDI + 12,50 %	4	4	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22H1667507	7.000.000,00	7.000	CDI + 12,50 %	4	5	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22H1667508	7.500.000,00	7.500	CDI + 12,50 %	4	6	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22H1667509	6.500.000,00	6.500	CDI + 12,50 %	4	7	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22H1667510	7.600.000,00	7.600	CDI + 12,50 %	4	8	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22H1667511	4.480.000,00	4.480	CDI + 12,50 %	4	9	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22H1667512	51.580.000,00	51.580	CDI + 12,50 %	4	10	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22I1560033	58.420.000,00	58.420	IPCA + 9,25 %	16	1	23/09/2022	22/09/2032	BREAD 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22J0268287	76.125.000,00	76.125	IPCA + 8,50 %	6	1	05/10/2022	24/10/2034	FRAGNANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22J0268409	55.875.000,00	55.875	CDI + 3,50 %	6	2	05/10/2022	24/10/2034	FRAGNANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.		22.723.000,00	22.723	IPCA + 7,00 %	19	1	01/11/2022	20/11/2042	EXTREMA PULVERIZADO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22J1411295	17.750.000,00	17.750	CDI + 5,50 %	18	1	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22J1411297	17.750.000,00	17.750	CDI + 5,50 %	18	2	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22J1411298	17.750.000,00	17.750	CDI + 5,50 %	18	3	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22J1411299	17.750.000,00	17.750	CDI + 5,50 %	18	4	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22J1411300	13.500.000,00	13.500	CDI + 7,50 %	1	332	28/10/2022	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRA	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	CRA0220OCNL	0	35.000	CDI + 5,25 %	3	ÚNIC A	23/11/2022	27/11/2028	HOLCASHER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
RI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A.	22K1685394	9.000.000,00	9.000	IPCA + 10,25 %	21	1	28/11/2022	27/05/2026	HAUSBAU	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

ANEXO VIII -EMPREENHIMENTOS ALVO - DESTINAÇÃO FUTURA

EMPREENHIMENTOS	Endereço	RGI	MATRÍCULA	CNPJ/ME
Hesa 183 Investimentos Ltda	Rua Enxovia nº 423 e 455 Chácara Santo Antonio São Paulo - SP	11º Registro de Imóveis de São Paulo	382.749	30.197.797/0001-20
Hesa 189 Investimentos Ltda	Avenida Nove de Julho nº 3.562 S/N (antigo nº 3.544) e nº 3.532 e Rua Presidente Prudente S/Nº (antigo nº 48) São Paulo -SP	4º Registro de Imóveis de São Paulo	198.527	30.816.597/0001-08

ANEXO IX - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

1. DESCRIÇÃO DE GASTOS A SEREM REEMBOLSADOS

EMPREDIMENTO	MATRÍCULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	12/04/2021	Contrato	R\$ 1.030.769,46	PAGAMENTO REFERENTE A 1ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	12/05/2021	Contrato	R\$ 1.422.961,77	PAGAMENTO REFERENTE A 1ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	11/06/2021	Contrato	R\$ 1.871.881,52	PAGAMENTO REFERENTE A 2ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	12/07/2021	Contrato	R\$ 391.439,17	PAGAMENTO REFERENTE A 3ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	12/08/2021	Contrato	R\$ 777.805,47	PAGAMENTO REFERENTE A 4ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	10/09/2021	Contrato	R\$ 1.079.607,40	PAGAMENTO REFERENTE A 5ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	13/10/2021	Contrato	R\$ 301.492,34	PAGAMENTO REFERENTE A 6ª MEDIÇÃO

Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	10/11/2021	Contrato	R\$ 687.905,54	PAGAMENTO REFERENTE A 7ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	11/01/2022	Contrato	R\$ 1.643.749,66	PAGAMENTO REFERENTE A 9ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	11/02/2022	Contrato	R\$ 712.868,13	PAGAMENTO REFERENTE A 10ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	11/03/2022	Contrato	R\$ 1.376.047,19	PAGAMENTO REFERENTE A 11ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	08/04/2022	Contrato	R\$ 1.211.687,13	PAGAMENTO REFERENTE A 12ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	10/05/2022	Contrato	R\$ 1.005.649,81	PAGAMENTO REFERENTE A 13ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	08/06/2022	Contrato	R\$ 1.588.190,41	PAGAMENTO REFERENTE A 14ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	11/07/2022	Contrato	R\$ 1.510.564,07	PAGAMENTO REFERENTE A 15ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	10/08/2022	Contrato	R\$ 1.224.610,60	PAGAMENTO REFERENTE A 16ª MEDIÇÃO

Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	12/09/2022	Contrato	R\$ 2.037.255,21	PAGAMENTO REFERENTE A 17ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	11/10/2022	Contrato	R\$ 1.792.376,59	PAGAMENTO REFERENTE A 14ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	09/11/2022	Contrato	R\$ 2.195.895,91	PAGAMENTO REFERENTE A 19ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	23/04/2021	Contrato	R\$ 266.212,50	PAGAMENTO REFERENTE AO ADIANTAMENTO 1ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	25/05/2021	Contrato	R\$ 276.675,00	PAGAMENTO REFERENTE AO ADIANTAMENTO DA 2ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	25/06/2021	Contrato	R\$ 210.412,50	PAGAMENTO REFERENTE AO ADIANTAMENTO DA 3ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	21/07/2021	Contrato	R\$ 133.687,50	PAGAMENTO REFERENTE AO ADIANTAMENTO DA 4ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	25/08/2021	Contrato	R\$ 280.162,50	PAGAMENTO REFERENTE AO ADIANTAMENTO DA 5ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	24/09/2021	Contrato	R\$ 239.475,00	PAGAMENTO REFERENTE AO ADIANTAMENTO DA 6ª MEDIÇÃO

Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	25/10/2021	Contrato	R\$ 394.087,50	PAGAMENTO REFERENTE AO ADIANTAMENTO DA 7ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	25/11/2021	Contrato	R\$ 268.537,50	PAGAMENTO REFERENTE AO ADIANTAMENTO DA 8ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	25/01/2022	Contrato	R\$ 361.537,50	PAGAMENTO REFERENTE AO ADIANTAMENTO DA 10ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	24/02/2022	Contrato	R\$ 303.412,50	PAGAMENTO REFERENTE AO ADIANTAMENTO DA 11ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	25/03/2022	Contrato	R\$ 259.237,50	PAGAMENTO REFERENTE AO ADIANTAMENTO DA 24ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	25/04/2022	Contrato	R\$ 420.825,00	PAGAMENTO REFERENTE AO ADIANTAMENTO DA 13ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	25/05/2022	Contrato	R\$ 427.800,00	PAGAMENTO REFERENTE AO ADIANTAMENTO DA 14ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	27/06/2022	Contrato	R\$ 345.262,50	PAGAMENTO REFERENTE AO ADIANTAMENTO DA 15ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	27/07/2022	Contrato	R\$ 394.087,50	PAGAMENTO REFERENTE AO ADIANTAMENTO DA 12ª MEDIÇÃO

Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	25/08/2022	Contrato	R\$ 584.737,50	PAGAMENTO REFERENTE AO ADIANTAMENTO DA 17ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	26/09/2022	Contrato	R\$ 491.737,50	PAGAMENTO REFERENTE AO ADIANTAMENTO DA 18ª MEDIÇÃO
Hesa 184 Investimentos Imobiliários Ltda	233.927	14º RGI São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	25/10/2022	Contrato	R\$ 521.962,50	PAGAMENTO REFERENTE AO ADIANTAMENTO DA 19ª MEDIÇÃO

2. EMPREENDIMENTOS ALVO - - DESTINAÇÃO FUTURA

EMPREENDIMENTOS	Endereço	RGI	MATRÍCULA	CNPJ
Hesa 183 Investimentos Ltda	Rua Enxovia nº 423 e 455 Chácara Santo Antonio São Paulo - SP	11º Registro de Imóveis de São Paulo	382.749	30.197.797/0001-20
Hesa 189 Investimentos Ltda	Avenida Nove de Julho nº 3.562 S/N (antigo nº 3.544) e nº 3.532 e Rua Presidente Prudente S/Nº (antigo nº 48) São Paulo - SP	4º Registro de Imóveis de São Paulo	198.527	30.816.597/0001-08

3. FORMA DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS - DESTINAÇÃO FUTURA

EMPREENDIMENTOS	Endereço	RGI	Uso dos Recursos	MATRÍCULA	CNPJ/ME	Recursos Estimados	(%) Lastro
Hesa 183 Investimentos Ltda	Rua Enxovia nº 423 e 455 Chácara Santo Antonio São Paulo - SP	11º Registro de Imóveis de São Paulo	Construção e desenvolvimento do Empreendimento	382.749	30.197.797/0001-20	R\$52.557.392,62	58,42%
Hesa 189 Investimentos Ltda	Avenida Nove de Julho nº 3.562 S/N (antigo nº 3.544) e nº 3.532 e Rua Presidente Prudente S/Nº (antigo nº 48) São Paulo -SP	4º Registro de Imóveis de São Paulo	Construção e desenvolvimento do Empreendimento	198.527	30.816.597/0001-08	R\$37.400.000,00	41,58%
						R\$89.957.392,62	100,00%

4. CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS - DESTINAÇÃO FUTURA

EMPREENDIMENTOS	Recursos Estimados	(%) Lastro										
			1º Semestre 2023	2º Semestre 2023	1º Semestre 2024	2º Semestre 2024	1º Semestre 2025	2º Semestre 2025	1º Semestre 2026	2º Semestre 2026	Total	Total
Hesa 183 Investimentos Ltda	R\$52.557.392,62	58,42%	0,00	0,00	0,00	7.954.000,00	20.000.000,00	7.500.000,00	4.846.000,00	12.257.392,62	52.557.392,62	100%
Hesa 189 Investimentos Ltda	R\$37.400.000,00	41,58%	0,00	0,00	6.700.000,00	11.600.000,00	11.900.000,00	2.050.000,00	2.100.000,00	3.050.000,00	37.400.000,00	100%

CRI Valora - Termo de Securitização - v.assinatura 2 - 09122022.pdf

Documento número #8e813371-a34b-4e4e-ad36-25c6f93a78a9

Hash do documento original (SHA256): 922983e6df3d33da35c0072de177c56b06be02b672d12355f9e469c642296c97

Hash do PADES (SHA256): 954ac7521bda340b4f589988df88bf24300fa40e2a5e82276fe8f8b45a3a4e69

Assinaturas



Alexandra Martins Catoira

CPF: 362.321.978-95

Assinou em 09 dez 2022 às 17:10:24

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 04 out 2025



Brenda Ribeiro de Oliveira

CPF: 446.451.268-22

Assinou em 09 dez 2022 às 17:24:13

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 29 jun 2023



Daniela Angela Rodrigues

CPF: 277.178.668-03

Assinou em 09 dez 2022 às 17:15:25

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 04 ago 2024



Fernando Bernardo Cinta Gomes

CPF: 264.697.118-47

Assinou em 09 dez 2022 às 17:13:48

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 01 set 2024



Bruno Ivonez Alexandre

CPF: 089.729.846-20

Assinou em 09 dez 2022 às 17:33:30

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 11 mai 2024



Daniele Marques Nunes

CPF: 007.794.500-00

Assinou em 09 dez 2022 às 17:11:16

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 15 jan 2024

Log

- 09 dez 2022, 17:05:57 Operador com email kdn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 criou este documento número 8e813371-a34b-4e4e-ad36-25c6f93a78a9. Data limite para assinatura do documento: 08 de janeiro de 2023 (17:01). Finalização automática após a última assinatura: não habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 09 dez 2022, 17:07:13 Operador com email kdn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: alexandra.catoira@habitasec.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Alexandra Martins Catoira e CPF 362.321.978-95.
- 09 dez 2022, 17:07:13 Operador com email kdn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: bro@vortx.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Brenda Ribeiro de Oliveira e CPF 446.451.268-22.
- 09 dez 2022, 17:07:13 Operador com email kdn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: daniela.rodrigues@habitasec.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Daniela Angela Rodrigues e CPF 277.178.668-03.
- 09 dez 2022, 17:07:13 Operador com email kdn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: fernando.gomes@helbor.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fernando Bernardo Cinta Gomes e CPF 264.697.118-47.
- 09 dez 2022, 17:07:13 Operador com email kdn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: bib@vortx.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bruno Ivonez Alexandre e CPF 089.729.846-20.
- 09 dez 2022, 17:07:13 Operador com email kdn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: daniele.marques@habitasec.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Daniele Marques Nunes e CPF 007.794.500-00.
- 09 dez 2022, 17:10:24 Alexandra Martins Catoira assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 362.321.978-95. IP: 179.98.203.40. Componente de assinatura versão 1.420.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 09 dez 2022, 17:11:22 Daniele Marques Nunes assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 007.794.500-00. IP: 177.198.74.212. Componente de assinatura versão 1.420.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 09 dez 2022, 17:13:49 Fernando Bernardo Cinta Gomes assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 264.697.118-47. IP: 186.225.21.10. Componente de assinatura versão 1.420.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 09 dez 2022, 17:15:25 Daniela Angela Rodrigues assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 277.178.668-03. IP: 179.209.44.140. Componente de assinatura versão 1.420.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 09 dez 2022, 17:24:14 Brenda Ribeiro de Oliveira assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 446.451.268-22. IP: 189.33.64.221. Componente de assinatura versão 1.420.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

09 dez 2022, 17:33:30 Bruno Ivonez Alexandre assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 089.729.846-20. IP: 189.62.45.211. Componente de assinatura versão 1.420.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

09 dez 2022, 17:33:44 Operador com email kdn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número 8e813371-a34b-4e4e-ad36-25c6f93a78a9.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 8e813371-a34b-4e4e-ad36-25c6f93a78a9, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.