



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 26ª EMISSÃO DA**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Companhia Securitizadora
CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

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

Datado de

28 de abril de 2023.

ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES.....	3
2.	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	24
3.	IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	29
4.	SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI	33
5.	CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI E DA AMORTIZAÇÃO.....	34
6.	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA OU RESGATE/AMORTIZAÇÃO ANTECIPADO(A) DOS CRI 37	
7.	OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	39
8.	REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS	45
9.	AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI	49
10.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	59
11.	ASSEMBLEIA ESPECIAL	61
12.	DESPESAS DA EMISSÃO	65
13.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	70
14.	PUBLICIDADE.....	73
15.	REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	73
16.	NOTIFICAÇÕES.....	73
17.	RISCOS.....	74
18.	DISPOSIÇÕES FINAIS	82
19.	CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	83
20.	ASSINATURA ELETRÔNICA	83
21.	FORO	84



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 26ª 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 Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP: 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

de outro lado, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, representando os interesses da comunhão dos titulares dos CRI, em conformidade com a Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Agente Fiduciário dos CRI”);

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 26ª 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 26ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., de acordo com a Lei 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM nº 60 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

1. Definições

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

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (a) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos demais

Documentos da Operação (conforme definido abaixo); e (b) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

<u>“Agente Fiduciário dos CRI”</u>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
<u>“Alienação Fiduciária das Unidades Aquarius”</u>	A alienação fiduciária das Unidades Aquarius (conforme definido abaixo), de propriedade da Hesa 153 (conforme definido abaixo, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Aquarius (conforme definido abaixo).
<u>“Alienação Fiduciária das Unidades Art Paulista”</u>	A alienação fiduciária das Unidades Art Paulista, de propriedade da Hesa 143 (conforme definido abaixo), por meio do Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Art Paulista (conforme definido abaixo), ficando sua eficácia condicionada à implementação da Condição Suspensiva (conforme definida no Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Art Paulista.
<u>“Alienação Fiduciária das Unidades Cittyplex e Unidades My Helbor Osasco”</u>	A alienação fiduciária das Unidades Cittyplex e das Unidades My Helbor Osasco (conforme definidos abaixo), de propriedade da Hesa 123 (conforme definido abaixo), por meio do Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Cittyplex Osasco e Unidades My Helbor Osasco (conforme definido abaixo).
<u>“Alienação Fiduciária da Unidade Ideale”</u>	A alienação fiduciária da Unidade Ideale (conforme definido abaixo), de propriedade da Hesa 89 (conforme definido abaixo), por meio do Contrato de Alienação Fiduciária - Unidade Ideale (conforme definido abaixo).
<u>“Alienação Fiduciária das Unidades Landscape”</u>	A alienação fiduciária das Unidades Landscape (conforme definido abaixo), de propriedade da Hesa 134 (conforme definido abaixo), por meio do Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Landscape.

“Alienação Fiduciária das Unidades Offices São Vicente”

A alienação fiduciária das Unidades Offices São Vicente (conforme definido abaixo), de propriedade da Hesa 105 (conforme definido abaixo), por meio do Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Offices São Vicente (conforme definido abaixo).

“Alienação Fiduciária das Unidades Praças Ipoema e das Unidades Landscape by Helbor”

A alienação fiduciária Unidades Praças Ipoema (conforme definido abaixo), de propriedade da Hesa 157 (conforme definido abaixo), e das Unidades Landscape by Helbor (conforme definido abaixo), de propriedade da Hesa 109 (conforme definido abaixo), por meio do Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Praças Ipoema e das Unidades Landscape by Helbor (conforme definido abaixo).

“Alienação Fiduciária da Unidade Spazio Helbor”

A alienação fiduciária da Unidade Spazio Helbor (conforme definido abaixo), de propriedade da Hesa 51 (conforme definido abaixo), por meio do Contrato de Alienação Fiduciária - Unidade Spazio Helbor (conforme definido abaixo).

“Alienação Fiduciária da Unidade SPSH”

A alienação fiduciária da Unidade SPSH (conforme definido abaixo), de propriedade da Hesa 146 (conforme definido abaixo), por meio do Contrato de Alienação Fiduciária - Unidade SPSH (conforme definido abaixo).

“Alienação Fiduciária das Unidades Stay Batel”

A alienação fiduciária das Unidades Stay Batel (conforme definido abaixo), de propriedade da Hesa 100 (conforme definido abaixo), por meio do Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Stay Batel (conforme definido abaixo), ficando sua eficácia condicionada à implementação da Condição Suspensiva (conforme definida no Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Stay Batel).

“Alienação Fiduciária das Unidades Urban Resort”

A alienação fiduciária das Unidades Urban Resort (conforme definido abaixo), de propriedade da Hesa 160 (conforme definido abaixo), por meio do Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Urban Resort (conforme definido abaixo), sendo que, exceto com relação às

Unidades Urban Resort Livres (conforme definido abaixo), sua eficácia fica condicionada à implementação da Condição Suspensiva (conforme definida no Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Urban Resort).

“Alienações Fiduciárias de Imóvel”

Quando em conjunto, Alienação Fiduciária das Unidades Aquarius, a Alienação Fiduciária das Unidades Art Paulista, a Alienação Fiduciária das Unidades Cittyplex e Unidades My Helbor Osasco, a Alienação Fiduciária da Unidade Ideale, a Alienação Fiduciária das Unidades Landscape, a Alienação Fiduciária das Unidades Offices São Vicente, a Alienação Fiduciária das Unidades Praças Ipoema e das Unidades Landscape by Helbor, a Alienação Fiduciária da Unidade SPSH, a Alienação Fiduciária das Unidades Stay Batel e a Alienação Fiduciária das Unidades Urban Resort.

“Amortização”

A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, a ser realizada de acordo com o cronograma constante do Anexo II e a cláusula 5 deste Termo de Securitização.

“Amortização Extraordinária Facultativa”

A amortização extraordinária facultativa do Valor Principal da CCB (conforme definido nos Documentos da Operação).

“Amortização Extraordinária Obrigatória”

A amortização extraordinária obrigatória do Valor Principal da CCB, a ser realizada com os recursos decorrentes da venda das Unidades Autônomas objeto das Alienações Fiduciárias de Imóvel em conformidade com a cláusula 6.2 deste Termo de Securitização e com as condições previstas na CCB.

“ANBIMA”

A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, associação privada com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0007-62.

“Anúncio de Encerramento da Distribuição”

O anúncio em que será divulgado o resultado da Oferta, nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), tão logo se verifique o primeiro entre o encerramento do Prazo de Distribuição ou a distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta, observado que, uma vez atingido o Montante Mínimo (conforme definido abaixo), a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder e a Devedora, poderá cancelar os CRI não colocados e encerrar a Oferta, de forma a definir como o Valor Total da Emissão o valor dos CRI efetivamente colocado no âmbito da Oferta.

“Anúncio de Início de Distribuição”

O aviso resumido em que será comunicado o início da distribuição dos CRI e dá ampla divulgação ao Prospecto Definitivo (conforme definido abaixo), o qual conterá as informações previstas no parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI” ou “Assembleia Especial”

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

“Aviso ao Mercado”

O aviso resumido em que se dará ampla divulgação ao requerimento do registro automático, o qual conterá as informações previstas no parágrafo 1º do artigo 57 da Resolução CVM 160.

“Banco Liquidante”

O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI.

“BR Partners”

O **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi,

CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.220.493/0001-17.

“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 5154, referente a Crédito Imobiliário*”, emitida pela Devedora (conforme definido abaixo), em favor do BR Partners, no valor de até R\$ 84.573.000,00 (oitenta e quatro milhões e quinhentos e setenta e três mil reais), por meio da qual o BR Partners concedeu financiamento imobiliário residencial à Devedora.

“Cedente”

O BR Partners, conforme acima qualificado.

“CETIP21”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.

“CNPJ/MF”

O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

“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 da Primeira Parcela”

As condições precedentes para a disponibilização da primeira parcela do valor do Preço de Aquisição, no valor de até R\$ 54.573.000,00 (cinquenta e quatro milhões e quinhentos e setenta e três mil reais), do qual deverão ser deduzidos os valores previstos no Contrato de Cessão.

“Condições Precedentes da Segunda Parcela”

As condições precedentes para a disponibilização da segunda parcela do valor do Preço de Aquisição, no valor de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), do

qual deverão ser deduzidos os valores previstos no Contrato de Cessão.

“Condições Precedentes”

Quando referidas em conjunto, as Condições Precedentes da Primeira Parcela e as Condições Precedentes da Segunda Parcela.

“Conta de Livre Movimentação”

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

“Conta do Patrimônio Separado”

A conta corrente nº 45431-9, agência nº 7307, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (cód. nº 341), de titularidade da Emissora.

“Contrato de Cessão”

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

“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Aquarius”

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Hesa 153 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária das Unidades Aquarius.

“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Art Paulista”

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva*”, celebrado entre a Hesa 143 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária das Unidades Art Paulista.

“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Cittyplex e Unidades My Helbor Osasco”

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado entre a Hesa 123 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária das Unidades Cittyplex e das Unidades My Helbor Osasco.

“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Ideale”

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado

“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Landscape”

entre a Hesa 89 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária das Unidades Ideale.

O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado entre a Hesa 134 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária das Unidades Landscape.

“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Offices São Vicente”

O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado entre a Hesa 105 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária das Unidades Offices São Vicente.

“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Praças Ipoema e Unidades Landscape by Helbor”

O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado entre a Hesa 157, Hesa 109 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária das Unidades Praças Ipoema e das Unidades Landscape by Helbor.

“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidade Spazio Helbor”

O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado entre a Hesa 51 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária da Unidade Spazio Helbor.

“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidade SPSH”

O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado entre a Hesa 146 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária da Unidade SPSH.

“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Stay Batel”

O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva”*, celebrado entre a Hesa 100 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária das Unidades Stay Batel.

“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Urban Resort”

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva*”, celebrado entre a Hesa 160 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária das Unidades Urban Resort.

“Contratos de Alienação Fiduciária”

Quando referidos em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Aquarius, o Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Art Paulista, o Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Cittyplex e Unidades My Helbor Osasco, o Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Ideale, o Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Landscape, o Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Offices São Vicente, o Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Praças Ipoema e Unidades Landscape by Helbor, o Contrato de Alienação Fiduciária - Unidade Spazio Helbor, o Contrato de Alienação Fiduciária - Unidade SPSH, o Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Stay Batel e o Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Urban Resort.

“Contrato de Distribuição”

O “*Instrumento Particular de Contrato Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 26ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*”, celebrado nesta data entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder.

“Coordenador Líder”

O BR Partners, acima qualificado.

“Créditos Imobiliários”

Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor de principal de até R\$ 84.573.000,00 (oitenta e quatro milhões e quinhentos e setenta e três mil reais), acrescido de juros remuneratórios, conforme previstos na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados à CCB.

“ <u>CRI</u> ”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 26ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários nos termos deste Termo de Securitização.
“ <u>CRI em Circulação</u> ”, para fins de quórum	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou detidos pela Devedora, pelas Fiduciantes ou por suas controladoras e/ou sociedades por elas controladas, ou seus administradores, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.
“ <u>CVM</u> ”	A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS , entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, criada pela Lei nº 6.385, de 7 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/MF sob o nº 29.507.878/0001-08.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	O dia 28 de abril de 2023.
“ <u>Data de Pagamento da CCB</u> ”	Cada data de pagamento de juros remuneratórios e/ou de amortização da CCB, conforme Anexo II da CCB.
“ <u>Data de Pagamento dos CRI</u> ”	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou de amortização dos CRI, conforme Anexo II deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 27 de abril de 2027.
“ <u>Demais Despesas</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12 deste Termo de Securitização.
“ <u>Despesas</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12 deste Termo de Securitização.



“Despesas Flat”

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12 deste Termo de Securitização.

“Devedora”

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/MF sob o nº 49.263.189/0001-02.

“Dia Útil”

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

“Documentos da Operação”

Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Prospecto (conforme definido abaixo); (vii) a Lâmina da Oferta (conforme definido abaixo); (viii) o Aviso ao Mercado; (ix) o Anúncio de Início de Distribuição; (x) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; e (xi) o Documento de Aceitação da Oferta.

“Documento de Aceitação da Oferta”

O documento de aceitação da Oferta (conforme definido abaixo) dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados subscreverão os CRI e formalizarão a sua ciência em relação a todos os termos e condições deste Termo de Securitização, do Prospecto e da Oferta.

“Emissora” ou “Securitizadora”

A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada.

“Emissão”

A 1ª série da 26ª emissão de CRI da Emissora.

“Empreendimentos Alvo”

Os empreendimentos imobiliários residenciais e/ou da parcela residencial de empreendimentos imobiliários de uso misto, localizados na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, cujo desenvolvimento será realizado pela

Devedora e/ou por SPE Incorporadoras (conforme definido abaixo) controladas pela Devedora ou coligadas da Devedora, com os recursos captados com a emissão da CCB, conforme identificados no Anexo I deste Termo de Securitização.

“Escriturador”

A **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, na qualidade de instituição responsável pela escrituração dos CRI.

“Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”

Os eventos de vencimento antecipado não automático da CCB, conforme previstos na cláusula 15 da CCB.

“Evento de Vencimento Antecipado Automático”

Os eventos de vencimento antecipado automático da CCB, conforme previstos na cláusula 16 da CCB.

“Evento de Vencimento Antecipado”

Indistintamente, conforme aplicável, Evento de Vencimento Antecipado Não Automático ou Evento de Vencimento Antecipado Automático.

“Fiduciantes”

Quando referidas em conjunto, a Hesa 51, Hesa 89, Hesa 100, Hesa 105, Hesa 109, Hesa 123, Hesa 134, Hesa 143, Hesa 146, Hesa 153, Hesa 157 e Hesa 160.

“Fundo de Despesas”

O fundo de despesas constituído pela Devedora para garantir o pagamento das Despesas, no montante mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Montante Mínimo do Fundo de Despesas”). Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Despesas for, a qualquer tempo, inferior ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora deverá recompor o Fundo de Despesas, com recursos próprios, na próxima Data de Pagamento da CCB, mediante notificação da Securitizadora nesse sentido.

“Fundo de Reserva”

O fundo de reserva constituído pela Devedora para suportar eventual inadimplemento pecuniário da CCB e

do presente Termo de Securitização, no montante mínimo equivalente a 1 (uma) PMT de Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo) (“Montante Mínimo do Fundo de Reserva”). Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Reserva for, a qualquer tempo, inferior ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, a Devedora deverá recompor o Fundo de Reserva, com recursos próprios, na próxima Data de Pagamento da CCB, mediante notificação da Securitizadora nesse sentido.

“Garantias”

As Alienações Fiduciárias de Imóvel, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto.

“Investidores Profissionais”

Significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30.

“Investidores Qualificados”

Significam os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.

“Investidores”

Os Investidores Qualificados.

“JUCESP”

A Junta Comercial do Estado de São Paulo.

“Juros Remuneratórios”

A remuneração devida aos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), conforme estabelecida na cláusula 3.1, alínea “(g)”, deste Termo de Securitização.

“Hesa 51”

A Hesa 51 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.358.960/0001-81.

“Hesa 89”

A Hesa 89 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.067.032/0001-89.

“Hesa 100”

A Hesa 100 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.988.512/0001-97.

“Hesa 105”

A Hesa 105 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.803.339/0001-05.

“Hesa 109”

A Hesa 109 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.989.294/0001-05.

“Hesa 123”

A Hesa 123 - Investimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.229.241-0001-11.

“Hesa 134”

A Hesa 134 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.564.200/0001-44.

“Hesa 143”

A Hesa 143 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.650.033/0001-54.

“Hesa 146”

A Hesa 146 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.650.345/0001-68.

“Hesa 153”

A Hesa 153 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.132.615/0001-74.

“Hesa 157”

A Hesa 157 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.616.858/0001-88.

“Hesa 160”

A Hesa 160 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.616.989/0001-65.

“Lâmina da Oferta”

A lâmina da oferta, a ser elaborada pela Emissora em conjunto com o Coordenador Líder em adição ao Prospecto e de forma consistente com ele, servindo para sintetizar o seu conteúdo e apresentar as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados à Emissora, às Garantias e aos CRI.

“Lei 6.404”

A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações.

“Lei 9.514”

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.

“Lei 10.931”

A Lei nº 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”

A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro por meio de sociedade seguradora de propósito específico, as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários.

“MDA”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 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 até R\$ 84.573.000,00 (oitenta e quatro milhões e quinhentos e setenta e três mil reais), acrescido dos Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB e/ou necessários para a execução das Garantias, 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 dos CRI”

Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos para Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, em conformidade com a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e com a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), devendo, portanto, ser registrada na CVM pelo rito de registro automático, nos termos da Seção II da Resolução CVM 160.

“Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pela CCB, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos da Lei 14.430: (a) constituem patrimônio separado que não se confunde com o patrimônio da Emissora; (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo de Securitização; (d) estão isentos 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 Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

“Prazo de Distribuição”

O prazo de distribuição dos CRI, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, observado o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

“Preço de Aquisição”

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

“Prospecto Definitivo”

O *“Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 26ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela*

<u>“Prospecto Preliminar”</u>	<p><i>Helbor Empreendimentos S.A.</i>”, a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição.</p>
<u>“Prospecto”</u>	<p>O <i>“Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 26ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.”</i>, a ser disponibilizado aos Investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado.</p>
<u>“Regime Fiduciário”</u>	<p>O Prospecto Preliminar ou o Prospecto Definitivo, conforme o caso.</p>
<u>“Regime Fiduciário”</u>	<p>O regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, as Alienações Fiduciárias de Imóvel, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.</p>
<u>“Resolução CVM 17”</u>	<p>A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI.</p>
<u>“Resolução CVM 30”</u>	<p>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.</p>
<u>“Resolução CVM 60”</u>	<p>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.</p>
<u>“Resolução CVM 80”</u>	<p>A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe</p>

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.

“Resolução CVM 160”

A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.

“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>).

“Titulares dos CRI”

Os Investidores subscritores e detentores dos CRI.

“Unidades Autônomas”

Conforme definido abaixo, em conjunto, as Unidades Aquarius, as Unidades Art Paulista, as Unidades Cityplex, as Unidade Ideale, as Unidades Landscape, as Unidades Landscape by Helbor, as Unidades Landscape Ecoville (Offices), as Unidades Landscape Ecoville, as Unidades My Helbor Osasco, as Unidades Offices São Vicente, as Unidades Praças Ipoema, as Unidade Spazio Helbor, as Unidade SPSH, as Unidades Stay Batel e as Unidades Urban Resort.

“Unidades Aquarius”
Os imóveis objetos das matrículas nºs 254.017 e 254.019, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São José dos Campos - SP.

“Unidades Art Paulista”
Os imóveis objetos das matrículas nºs 198.101, 198.104, 198.111, 198.131, 198.138, 198.155, 198.165, 198.172, 198.192 e 198.219 todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

“Unidades Cityplex Osasco”
Os imóveis objetos das matrículas nºs 135.132, 135.150, 135.169, 135.179, 135.189, 135.246, 135.264, 135.265, 135.283, 135.298, 135.321 e 135.333, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP.

“Unidade Ideale”
O imóvel objeto da matrícula nº 152.897 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Bernardo do Campo - SP.

“Unidades Landscape”
Quando referidos em conjunto, as Unidades Landscape Ecoville (Offices) e as Unidades Landscape Ecoville.

“Unidades Landscape by Helbor”
Os imóveis objetos das matrículas nºs 76.483 e 76.484, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mogi das Cruzes - SP.

“Unidades Landscape Ecoville (Offices)”
Os imóveis objetos das matrículas nºs 226.719, 226.720, 226.721, 226.722, 226.723, 226.724, 226.725, 226.726, 226.727, 226.728, 226.729, 226.730, 226.731, 226.732, 226.733, 226.734, 226.735, 226.736, 226.740, 226.741, 226.742, 226.743, 226.744, 226.745, 226.750, 226.751, 226.752, 226.753, 226.754, 226.760, 226.761, 226.762, 226.763, 226.767, 226.768, 226.769, 226.770, 226.771 e 226.772, todas do 8º Oficial de Registro de Imóveis de Curitiba - PR.

“Unidades Landscape Ecoville”
Os imóveis objetos das matrículas nºs 222.622, 222.623, 222.624, 222.627, 222.634 e 222.664, todas do 8º Oficial de Registro de Imóveis de Curitiba - PR.

“Unidades My Helbor Osasco”

Os imóveis objetos das matrículas nºs 140.107 e 140.150, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP.

“Unidades Offices São Vicente”

Os imóveis objetos das matrículas nºs 151.622, 151.623, 151.624; 151.632; 151.633; 151.638; 151.653; 151.674; 151.763, 151.764, 151.770, 151.772, 151.774, 151.777, 151.780, 151.781, 151.782, 151.783, 151.795, 151.799, 151.801, 151.806, 151.807, 151.808, 151.815, 151.818, 151.819, 151.831, 151.833, 151.835, 151.836, 151.847, 151.852, 151.853, 151.854, 151.855, 151.860, 151.861, 151.862, 151.863, 151.864, 151.865, 151.866, 151.867, 151.868, 151.869, 151.870, 151.871, 151.872, 151.873, 151.878, 151.879, 151.880, 151.881, 151.891, 151.896, 151.897, 151.898, 151.899, 151.900, 151.901, 151.902, 151.903, 151.906, 151.907, 151.908, 151.914, 151.915, 151.916, 151.918, 151.920, 151.921, 152.086, 152.087 e 152.088, todas do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente - SP.

“Unidades Praças Ipoema”

Os imóveis objetos das matrículas nºs 85.111, 85.112, 85.114, 85.116, 85.117, 85.119, 85.162, 85.177, 85.179, 85.237, 85.244, 85.248, 85.310, 85.313, 85.314, 85.316, 85.317 e 85.356, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mogi das Cruzes - SP.

“Unidade Spazio Helbor”

O imóvel objeto da matrícula nº 228.962 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

“Unidade SPSH”

O imóvel objeto da matrícula nº 470.836 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

“Unidades Stay Batel”

Os imóveis objetos das matrículas nºs 111.705, 111.709, 111.710, 111.711, 111.712, 111.728, 111.729, 111.730, 111.731, 111.732, 111.733, 111.734, 111.736, 111.737, 111.738, 111.739, 111.740, 111.741, 111.759, 111.760, 111.766, 111.767, 111.769, 111.805, 111.806, 111.807, 111.808, 111.809, 111.810, 111.811, 111.815, 111.820, 111.821, 111.822, 111.823, 111.824, 111.827, 111.828,

111.829, 111.836, 111.837, 111.838, 111.839, 111.840, 111.842, 111.843, 111.844, 111.850, 111.851, 111.852, 111.853, 111.854, 111.856, 111.858, 111.859, 111.860, 111.880 e 111.881, todas do 6º Oficial de Registro de Imóveis de Curitiba - PR.

“Unidades Urban Resort”

Quando referidos em conjunto, as Unidades Urban Resort Livres e as Unidades Urban Resort Oneradas.

“Unidades Urban Resort Livres”

Os imóveis objetos das matrículas nºs 102.811, 102.838 e 102.861, todas do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

“Unidades Urban Resort Oneradas”

Os imóveis objetos das matrículas nºs 102.640, 102.650, 102.659, 102.660, 102.668, 102.671, 102.672, 102.676, 102.708, 102.738, 102.744, 102.812, 102.817, 102.819, 102.826, 102.840, 102.847, 102.848 e 102.900, todas do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

“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, após o atendimento das Condições Precedentes.

“Valor de Venda Líquido”

O valor líquido de recursos recebidos pela Devedora ou pelas proprietárias das Unidades Autônomas, conforme aplicável, em razão da venda das Unidades Autônomas, conforme previsto na cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.

1.1.2. As palavras e os termos constantes deste Termo de Securitização não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, 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 conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

1.2. A presente Emissão foi aprovada 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 nº 256.520/21-5.

2. Objeto e Créditos Imobiliários

2.1. **Objeto:** Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora pelo Cedente, decorrentes da CCB, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 1ª série da 26ª emissão da Emissora, cujas características são descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2. **Créditos Imobiliários Vinculados:** A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, de sua titularidade, com saldo devedor total de até R\$ 84.573.000,00 (oitenta e quatro milhões e quinhentos e setenta e três mil reais), na Data de Emissão.

2.2.1. Nos termos das declarações prestadas pela Devedora, a Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.2.2. O presente Termo de Securitização e o respectivo Regime Fiduciário serão entregues para registro e depósito centralizado dos CRI na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.130.

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

2.4. **Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários:** Nos termos da CCB, os recursos captados pela Devedora por meio da emissão da CCB serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, nos Empreendimentos Alvo, para, conforme aplicável, o pagamento de gastos, custos e despesas futuros, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a aquisição de terrenos e/ou construção dos referidos Empreendimentos Alvo.

2.4.1. O Agente Fiduciário dos CRI terá a obrigação de acompanhar o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão da CCB.

2.4.2. A Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos da CCB, a aplicar os recursos captados por meio da emissão da CCB, até a data de vencimento da CCB, de acordo com o cronograma indicativo previsto na CCB e no Anexo VII a este Termo de Securitização.

2.4.2.1. A Devedora, conforme aplicável, poderá, a seu exclusivo critério, alterar a destinação dos recursos obtidos com a emissão da CCB, independentemente de prévia aprovação por parte dos Titulares dos CRI, exclusivamente no que se refere aos percentuais dos recursos indicados para cada um dos Empreendimentos Alvo, conforme descrição prevista na CCB e no Anexo VII 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 faça necessário, 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 ou, na hipótese de sua insuficiência, pelo Patrimônio Separado.

2.4.2.2. O cronograma indicativo constante da CCB, conforme aplicável, e do Anexo VII 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.

2.4.2.3. Adicionalmente à hipótese prevista na cláusula 2.4.2.1 acima, a Devedora poderá alterar a destinação dos recursos obtidos com a emissão da CCB, incluindo ou substituindo Empreendimentos Alvo, mediante prévia aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, sendo certo que tal alteração acarretará o necessário aditamento à CCB, a este Termo de Securitização, bem como a quaisquer outros documentos relacionados à emissão da CCB, assim como à emissão dos CRI e à Oferta que se façam necessários. A substituição acima prevista somente poderá ocorrer caso o correspondente imóvel não tenha recebido recursos da CCB.

2.4.3. 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. Na hipótese de os recursos serem utilizados por SPE Incorporadoras, a Devedora declara que será controladora das SPE Incorporadoras e assume a obrigação de manter o controle das SPE Incorporadoras até que comprovada a integral utilização da parcela dos recursos nos respectivos Empreendimentos Alvo.

2.4.4. Observado o disposto na cláusula 2.4 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.

2.4.5. A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora ou quem esta indicar, ao Agente Fiduciário dos CRI, a partir da Data de Emissão, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização, após os respectivos semestres fiscais, os quais serão findos em 30 de junho e 31 de dezembro, sendo devidos no dia 10 (dez) dos meses de agosto e fevereiro de cada ano, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos realizadas até o fechamento dos semestres findos em junho e dezembro, nos termos do Anexo IV da CCB (“Relatório Semestral”), descrevendo os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, juntamente com (i) em caso de aporte nas SPE Incorporadoras, de cópia dos comprovantes de aporte ou aumento de capital, bem como demonstrações financeiras publicadas a mercado e atos societários que demonstrem a transferência de tais recursos, na forma da cláusula 2.3 acima; e (ii) em caso de desenvolvimento de obras dos Empreendimentos Alvo, de cópia do Cronograma Físico-Financeiro e dos relatório das obras dos Empreendimentos Alvo conforme ocorridas no semestre anterior, extrato de comprovante de pagamento/transferência, 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 verificação da destinação dos recursos (“Documentos Comprobatórios”).

2.4.5.1. Exclusivamente mediante o recebimento do relatório semestral de que trata a cláusula 2.4.2.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar 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 dos CRI e/ou a Emissora venha(m) a ser questionados por qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental, quando a Devedora se compromete a apresentar eventuais documentos comprobatórios solicitados nos termos da cláusula 2.4.6 abaixo.

2.4.6. Nos termos da CCB, a Devedora se obrigou a, sempre que solicitado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, 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 10 (dez) dias, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes, por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados à aplicação dos referidos recursos do respectivo financiamento imobiliário, de acordo com os termos da CCB.

2.4.7. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI 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 de que trata a cláusula 2.4.2.3 acima.

2.4.8. No âmbito da CCB, a Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, 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, com base em decisão judicial transitada em julgado, 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 dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora.

2.4.8.1. O valor da indenização previsto na cláusula 2.4.8 acima está limitado, em qualquer circunstância, ao valor de principal da CCB, acrescido (a) da remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (b) dos encargos moratórios, caso aplicável.

2.4.9. No âmbito da CCB, a Devedor declarou que a captação de recursos realizada por meio da CCB e dos presentes CRI, em conjunto com outras captações de recursos realizadas anteriormente em mercado de capitais, envolvendo a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos recursos foram destinados ao desenvolvimento da parcela residencial dos Empreendimentos Alvo, não ultrapassarão o valor total de gastos incorridos e a serem



incorridos com o desenvolvimento da parcela residencial de cada um dos Empreendimentos Alvo.

2.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCB serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCB 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 CCB, a CCB, 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;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.6. A titularidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e a transferência da CCB realizada por meio do respectivo termo de endosso e da B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCB 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.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação, o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas decorrentes 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 na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.8. Garantias da Operação: O fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será garantido pelas seguintes Garantias:

- (a) as Alienações Fiduciárias de Imóvel;
- (b) o Fundo de Despesas; e
- (c) o Fundo de Reserva.

2.8.1. 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.

2.8.2. Nos termos da CCB e dos Contratos de Alienação Fiduciária, a Devedora e as Fiduciárias se comprometeram a manter as Unidades Autônomas alienadas fiduciariamente, livres de quaisquer ônus ou gravames.

3. Identificação dos CRI e forma de distribuição

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

- (a) **Emissão**: 26^a;
- (b) **Série**: 1^a;
- (c) **Quantidade de CRI**: até 84.573 (oitenta e quatro mil e quinhentos e setenta e três);
- (d) **Valor Global da Emissão**: até R\$ 84.573.000,00 (oitenta e quatro milhões e quinhentos e setenta e três mil 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) **Juros Remuneratórios dos CRI**: O Valor Nominal Unitário dos CRI será acrescido do montante

correspondente a 100% (cem por cento) da 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 rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de spread (sobretaxa) de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos 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 primeira Data de Integralização dos CRI (cada uma das datas de integralização dos CRI, simplesmente “Data de Integralização dos CRI”) ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (“Juros Remuneratórios”), calculados de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** em parcela única, na Data de Vencimento Final, de acordo com a tabela constante do Anexo II e a cláusula 5 deste Termo de Securitização;
- (i) **Taxa de Amortização:** de acordo o Anexo II deste Termo de Securitização;
- (j) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (k) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 26 de maio de 2023;
- (l) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (m) **Forma:** os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural;
- (n) **Ambiente de Depósito, Distribuição e Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (o) **Data de Emissão:** 28 de abril de 2023;
- (p) **Local de Emissão:** São Paulo - SP;
- (q) **Data de Vencimento Final:** 27 de abril de 2027;
- (r) **Prazo de vencimento:** 1.460 (mil, quatrocentos e sessenta) dias;
- (s) **Garantia flutuante:** Não há;



- (t) **Outras Garantias:** não serão constituídas garantias no âmbito do CRI, contando apenas com as Garantias a serem constituídas no lastro, quais sejam: as Aliações Fiduciárias de Imóvel, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;
- (u) **Cooberação da Emissora:** Não há;
- (v) **Classificação de Risco:** os CRI não serão objeto de classificação de risco;
- (w) **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 dos 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 dos CRI;
- (x) **Subordinação:** Não há;
- (y) **Categoria:** residencial;
- (z) **Concentração:** concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora;
- (aa) **Tipo de Segmento:** apartamentos;
- (bb) **Tipo de Contrato com lastro:** cédula de crédito bancário; e
- (cc) **Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento:** Não há.

3.2. **Depósito dos CRI:** Os CRI serão depositados para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (b) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 160.

3.3. **Oferta dos CRI:** A Oferta será realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 60 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, devendo ser registrada na CVM pelo rito de registro automático, nos termos do artigo 26º da Resolução CVM 160. Os CRI poderão ser distribuídos de forma parcial, conforme previsto no artigo 73 da Resolução CVM 160,



desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 15.911.000,00 (quinze milhões e novecentos e onze mil 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 dos Titulares dos CRI para a realização de referido aditamento ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação que se façam necessários.

3.3.1. Considerando a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, observado o quanto disposto nesta cláusula 3.3, os Investidores poderão, por meio do Documento de Aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

- a) Da totalidade dos CRI; ou
- b) De uma quantidade mínima de CRI, que não poderá ser inferior ao mínimo previsto pela Emissora neste Termo de Securitização.

3.3.2. A Oferta é destinada apenas a Investidores Qualificados.

3.3.3. No caso do item “b” da cláusula 3.3.2 acima, os Investidores deverão, 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 dos Investidores em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

3.3.4. Para fins da cláusula 3.3.2 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 3.3.2 acima.

3.3.5. De acordo com os termos da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores consultados, bem como a data e a hora que foram consultadas e as apresentações e os materiais utilizados.

3.3.6. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Documentos de Aceitação da Oferta e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores, à vista, observados os demais termos dos referidos Documentos de Aceitação da Oferta, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Documento de Aceitação da Oferta, atestando que:

- (a) estão cientes de que a oferta dos CRI foi objeto de registro automático e não foi analisada pela CVM;



- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160;
- (c) obteve exemplar do Prospecto e do Termo de Securitização, estando de acordo com todos os seus termos e condições; e
- (d) são Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30/2021.

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

3.5. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando (i) da subscrição e integralização da totalidade dos CRI; (ii) da colocação do Montante Mínimo, tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, sendo certo que os CRI não colocados serão cancelados ou (iii) do decurso do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição (“Prazo de Distribuição”), conforme o caso, devendo o Coordenador Líder divulgar o Anúncio de Encerramento da Distribuição, conforme previsto na cláusula 3.5.1 abaixo.

3.5.1. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os eventos indicados na cláusula 3.5 acima, o Coordenador Líder deverá encerrar a Oferta por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição, devendo referido Anúncio de Encerramento da Distribuição ser feito, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

3.6. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI somente poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, se destinada ao público investidor em geral, tendo em vista que a presente Oferta tem como público-alvo Investidores Qualificados.

3.6.1. Não há restrição à negociação dos CRI entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados nos mercados regulamentados de valores mobiliários.

4. **Subscrição, integralização e titularidade dos CRI**

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Documento de Aceitação da Oferta pelo Investidor.



4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional e no ato da subscrição, conforme estabelecido no Documento de Aceitação da Oferta. O preço de integralização na primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI e, após a primeira Data de Integralização dos CRI, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido de Juros Remuneratórios calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data da efetiva integralização (“Preço de Integralização”). O Preço de Integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido eventual deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização dos CRI. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito na conta corrente de titularidade da Emissora.

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

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

5. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI e da Amortização

5.1. Forma de cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI: Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J - valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb - saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 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:

$$Fator\ de\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)$$

onde:



Fator DI - produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de 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.

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

Onde:

Spread - 2,25 (dois inteiros e vinte e cinco centésimos)

Dut - número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI, exclusive;

Observações:

(a) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;



- (b) o fator resultante da expressão $(1 + TDik)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (c) 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;
- (d) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (e) o fator resultante da expressão $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (f) para a aplicação de DIk será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: para cálculo no dia 26, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 19 pela B3, pressupondo-se que os dias 19, 20, 21, 22, 25 e 26 sejam Dias Úteis, e os dias 23 e 24 não sejam Dias Úteis.

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

$$Aai = (VNb \times Tai)$$

Onde,

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

VNb - conforme definido anteriormente.

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

Sdi - saldo devedor no i-ésimo período, conforme valor informado na coluna Saldo Devedor do Anexo II deste Termo de Securitização.

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



$$Pi = Aai + J$$

onde,

Pi - valor da i-ésima parcela bruta do CRI.

Aai - conforme definido anteriormente.

J - conforme definido anteriormente.

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

5.5. Datas de Pagamento dos CRI: As datas de Pagamento dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

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

6. Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate/Amortização Antecipado(a) dos CRI

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

6.2. Amortização Extraordinária Obrigatória: Sempre que forem recebidos recursos em razão da venda de uma Unidade Autônoma, a Devedora deverá utilizar a integralidade do valor líquido do recurso recebido (considerando-se o desconto do percentual de 4% (quatro por cento) referente a eventual regime especial de tributação, se o caso) (“Valor Líquido de Venda”) para realizar a amortização extraordinária obrigatória da CCB, sendo que, a Emissora, por sua vez, utilizará referido recurso para realizar a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Principal, no caso de amortização extraordinária parcial.

6.2.1. Caso o Valor Líquido de Venda de determinada Unidade Autônoma seja inferior ao valor determinado no Anexo V da CCB (“Valor Mínimo de Venda”), a Devedora deverá, como condição para a liberação da alienação fiduciária constituída sobre referida Unidade Autônoma, depositar na Conta do Patrimônio Separado a diferença entre o Valor Líquido de

Venda e o Valor Mínimo de Venda, que deverá ser igualmente destinada, em sua totalidade, à Amortização Extraordinária Obrigatória.

6.2.2. Caso o Valor Líquido de Venda de qualquer Unidade Autônoma seja superior ao Valor Mínimo de Venda, a Devedora deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória com a integralidade do Valor Líquido de Venda efetivamente recebido pela venda da referida Unidade Autônoma.

6.2.3. A Emissora se obriga a comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda das Unidades Autônoma, que deverão ser assinados de forma digital, com a finalidade de liberar a garantia de alienação fiduciária constituída sobre tais Unidades Autônoma, objeto da referida venda, mediante a inclusão de previsão no referido instrumento de que os recursos daí decorrentes deverão ser destinados diretamente à Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que referidos recursos deverão ser utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos acima previstos.

6.2.4. Caso o adquirente obtenha qualquer forma de financiamento para realizar o pagamento do preço de venda da respectiva Unidade Autônoma que não admita o procedimento mencionado na cláusula 6.2.3 acima, para a liberação do gravame incidente sobre referida Unidade Autônoma, a Devedora deverá enviar à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, requerimento solicitando a liberação da alienação fiduciária de imóvel, nos termos do **Anexo X**, acompanhado da comprovação do direcionamento dos recursos oriundos da comercialização das respectivas Unidades Autônomas à Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que o procedimento para liberação da garantia previsto nesta cláusula somente será iniciado com a celebração do respectivo contrato definitivo ou escritura de compra e venda da Unidade Autônoma.

6.2.5. Ainda, em qualquer hipótese de venda das Unidades Autônomas, excepcionalmente à regra estabelecida nas cláusulas acima, é facultado à Devedora solicitar a liberação do gravame de determinada(s) Unidade(s) Autônoma(s) objeto de alienação fiduciária anteriormente à transferência do recurso da sua venda para a Conta do Patrimônio Separado, desde que (i) o somatório do valor do(s) referida(s) unidade(s) cujo gravame venha a ser liberado naquele momento não seja superior a R\$ 10.000.00,00 (dez milhões de reais), (ii) a Devedora esteja adimplentes com todas as suas obrigações decorrentes da CCB e dos demais Documentos da Operação. Neste caso, a Emissora deverá anuir com a liberação da Alienação Fiduciária em questão, observado o montante máximo para liberação das garantias aqui previsto, por meio do envio de carta de anuência, nos termos do **Anexo XI** (“Carta de Liberação”), devidamente assinada pela Emissora e sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo requerimento de liberação.



6.2.6. Na hipótese acima, a Devedora deverá direcionar o Valor Líquido de Venda das Unidades Autônomas em questão à Conta do Patrimônio Separado, em até 60 (sessenta) dias contados da liberação das garantias, por meio da assinatura da Carta de Liberação, observadas as disposições previstas nas cláusulas 6.2.1 e 6.2.2 acima.

6.2.7. No caso de venda das Unidades Autônomas previamente ao registro do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, as partes envolvidas em cada um dos Contratos de Alienação Fiduciária tomarão as medidas necessárias para a exclusão de tais Unidades Autônomas dos efeitos da garantia, mediante a formalização de aditamento ao respectivo Contrato de Alienação Fiduciária, não obstante a Emitente se obrigar, tal qual disposto acima, a direcionar o Valor Líquido de Venda das Unidades Autônomas em questão à Conta do Patrimônio Separado em até 60 (sessenta) dias contados da liberação das garantias, por meio da assinatura da Carta de Liberação, observadas as disposições previstas acima, sob pena de vencimento antecipado da CCB por descumprimento de obrigação pecuniária.

6.3. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado ou amortização/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 de Securitização.

6.4. Os pagamentos recebidos pela Emissora a título de Amortização Extraordinária Obrigatória deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI.

6.5. Qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI decorrente de amortizações extraordinárias ou resgate antecipado da CCB deverá ocorrer sempre em uma Data de Pagamento dos CRI, observado que a amortização extraordinária facultativa da CCB deverá ser precedida de prévia comunicação, pela Devedora, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis e ocorrer em uma Data de Pagamento da CCB (conforme definido na CCB).

6.6. Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário dos CRI e à B3, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o próximo pagamento, um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável (“Cronograma Atualizado”), sendo que o Cronograma Atualizado deverá ser considerado como vigente a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário dos CRI e atualização na B3.

7. Obrigações da Emissora



7.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga, ainda, a:

- (a) disponibilizar em seu *website*, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, consolidados e auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;
- (b) disponibilizar em seu *website*, em até 3 (três) meses após o término do exercício do social do Patrimônio Separado, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (c) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação do Agente Fiduciário dos CRI, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário dos CRI, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, disponibilizar em seu *website*, cópias das atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI;
- (e) em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social da Emissora, cópia de todos dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI referente à Oferta, conforme Resolução CVM 17, bem como cópia da declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social atestando, com base nas informações e/ou nos documentos que forem apresentados à Emissora: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI;
- (f) a partir do mês subsequente à integralização dos CRI e até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, disponibilizar em seu *website* relatório mensal, nos moldes previstos no Suplemento E à Resolução CVM 60, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI; e
- (g) disponibilizar em seu *website* cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;



- (h) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para este os registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;
- (i) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;
- (j) disponibilizar em seu *website* todos os fatos relevantes acerca da Oferta e da própria Emissora;
- (k) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ciência acerca de qualquer descumprimento por qualquer das respectivas partes e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (l) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (m) durante a vigência deste Termo de Securitização, manter contratada, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante da Oferta;
- (n) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, conforme disposto no presente Termo de Securitização, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência da Emissora em relação à ocorrência do referido evento;
- (o) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (p) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (q) não distribuir dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;



- (r) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (s) manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (t) manter-se adimplente em relação ao pagamento de todos os tributos devidos no âmbito federal, estadual ou municipal, ressalvados os pagamentos de tributos que estejam sendo objeto de discussão na esfera administrativa ou judicial e para os quais tenham sido obtidos os efeitos suspensivos;
- (u) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (v) a qualquer momento durante a vigência dos CRI, caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência prévia dos Titulares dos CRI, por outro prestador de serviço devidamente habilitado para tanto, desde que não impacte adversamente os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais prestadores, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (w) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários; e
- (x) cooperar com o Agente Fiduciário dos CRI para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante o presente Termo de Securitização, na forma do inciso vii do artigo 17 da Resolução CVM 60.

7.1.1. A Emissora, neste ato, declara que:

- (a) é uma sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, devidamente organizada, constituída e validamente existente de acordo com as leis e regulamentação aplicável da República Federativa do Brasil, possuindo todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para atuar em território brasileiro e estando habilitada e qualificada para exercer suas atividades e conduzir os negócios em que atualmente está envolvida;
- (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 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) na data de integralização dos CRI será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pela CCB;
- (e) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelo assessor legal da Oferta e com as declarações da Devedora, os Créditos Imobiliários representados pela CCB 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 o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) em conformidade com a auditoria jurídica, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, 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;
- (g) os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (h) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que a Emissora seja parte constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (k) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos;

- (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer obrigação assumida pela Emissora em qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não acarreta o vencimento antecipado de qualquer dívida assumida pela Emissora; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (l) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;
- (m) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelo assessor legal da Oferta e com as declarações da Devedora, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora, ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (n) possui todas as autorizações exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (o) todas as informações prestadas pela Emissora no contexto da Oferta dos CRI são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (p) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a presente data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (q) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (r) cumpre, assim como seus conselheiros, diretores e funcionários também cumprem, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, de forma a não agir em desconformidade com as disposições das Normas Anticorrupção e da Lei 12.529, sem prejuízo das demais normas anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adota as diligências apropriadas, de acordo com suas

políticas internas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI;

- (s) cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade e as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e segurança do trabalho, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; (b) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; e (c) não existe, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- (t) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantem a Oferta dos CRI;
- (u) não tem conhecimento de que haja conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento nos CRI pelos potenciais investidores; e
- (v) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custódia ou de registro de terceiro contratado para esta finalidade, bem como que os Créditos Imobiliários sejam custodiados ou registrados em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação.

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

8. Regime Fiduciário, administração do Patrimônio Separado e prioridade nos pagamentos

8.1. Regime Fiduciário: Nos termos previstos na Lei nº 14.130, será instituído Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários; (ii) as Alienações Fiduciárias de Imóvel; (iii) os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Investimentos Permitidos; (iv) o Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

8.2. 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.



8.3. Isenção de Ação ou Execução: Nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado.

8.3.1 Sem prejuízo do disposto na cláusula 8.3 acima, o Patrimônio Separado estará isento de qualquer ação ou execução movida pelos credores da Emissora, bem como não estarão sujeitos 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.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, a CCB, 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.

8.5. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado: A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário dos CRI em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano.

8.6. 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.

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

8.7.1. A taxa de administração será devida mensalmente pelo Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 8.9.2 abaixo, 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, atualizada anualmente pelo IGP-M até a integral liquidação dos CRI e a finalização dos trabalhos da Emissora em relação ao respectivo Patrimônio Separado.

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

8.8. Guarda da CCB: A Emissora será responsável pela guarda da via negociável e de 1 (uma) via não



negociável da CCB, na forma eletrônica.

8.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, da Amortização Extraordinária Facultativa e/ou da execução das Garantias, incluindo qualquer recurso oriundo da liquidação antecipada da CCB, 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:

- (i) pagamento das despesas inerentes ao Patrimônio Separado em aberto;
- (ii) pagamento de encargos moratórios, se aplicável;
- (iii) eventuais Juros Remuneratórios devidos e não pagos;
- (iv) Amortização dos CRI devida e não paga;
- (v) Juros Remuneratórios incidentes desde a última Data de Pagamento dos CRI até a data da efetiva realização da amortização extraordinária ou regate antecipado dos CRI; e
- (vi) Amortização Extraordinária dos CRI.

8.9.1. Os pagamentos previstos no Anexo II da CCB referentes à Amortização do Valor Principal da CCB apenas serão realizados com recursos próprios da Devedora caso não ocorram Amortizações Extraordinárias Obrigatórias anteriores suficientes para adequação do saldo devedor da CCB aos valores indicados na coluna “Saldo Devedor” constante do Anexo II da CCB referente à data de pagamento em questão, sendo certo que, caso o saldo devedor acima indicado não seja atingido com recursos decorrentes de Amortizações Extraordinárias Obrigatórias, a Devedora, permanecerá obrigada à realizar o pagamento, com recursos próprios, do valor correspondente a diferença positiva entre o Valor Principal e o saldo devedor previsto nos referidos anexos.

8.9.2. Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas na cláusula 8.9 (i) acima, a Emissora deverá utilizar recursos do Fundo de Despesas para tanto.

8.10. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência dolosa ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado. Caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial



dos Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização. A Assembleia Especial deverá ser convocada em até 15 (quinze) dias, sendo certo que a assembleia deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias. A Assembleia Especial será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI em Circulação. Nesta Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo, e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas quanto à liquidação do Patrimônio Separado. Nos termos da Lei 14.130, a insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI não dará causa à declaração de falência da Emissora.

8.10.1. Na forma prevista na CCB, a Devedora se obrigou a manter a Emissora indene caso venha a receber questionamento e/ou multa sancionatória da CVM por desatendimento de obrigações para as quais precisa obter informações e/ou documentos com as demais partes que firmam os Documentos da Operação, sendo devido o ressarcimento tão logo a Devedora sejam informadas a respeito da aplicação de multa regulatória pela CVM.

8.11. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, poderão ser aplicados, a pedido da Devedora, nos termos previstos na cláusula 8.12 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.

8.12. Investimentos Permitidos: Desde que solicitado com 3 (três) Dias Úteis de antecedência pela Devedora, os valores (i) relativos à composição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, e (ii) que tenham sido pagos pelos investidores dos CRI à Emissora a título de integralização dos CRI nos termos dos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, serão investidos pela Emissora em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou do Coordenador Líder, 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 e/ou do Coordenador Líder (“Investimentos Permitidos”).



8.12.1. Os recursos oriundos dos rendimentos líquidos auferidos com tais Investimentos Permitidos com a parcela relativa ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva serão incorporados aos referidos fundos, sendo certo que, após a integral liquidação dos CRI, eventuais recursos remanescentes do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva serão transferidos à Devedora.

8.12.2. 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.

9. Agente Fiduciário dos CRI

9.1. Agente Fiduciário dos CRI: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, 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.

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

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (b) aceita integralmente este Termo de Securitização, bem como todas as suas cláusulas e condições;
- (c) está 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;
- (d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (e) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias (observado o quanto disposto no item V dos Fatores de Risco) e aos Créditos Imobiliários e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, uma vez que recebeu cópia eletrônica assinada da CCB e dos Contratos de Alienação Fiduciária, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a exequibilidade, observado que os Contratos de Alienação Fiduciária e os atos societários de aprovações de

outorgas das Garantias, conforme necessários, deverão ser registrados respectivamente nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis e na JUCESP nos prazos previstos nos documentos da oferta. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso a condição acima não seja implementada;

- (f) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de Agente Fiduciário dos CRI, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;
- (g) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (h) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (i) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (j) presta serviços de Agente Fiduciário dos CRI nas emissões da Emissora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (k) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI;
- (l) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (m) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Normas Anticorrupção e das Normas Antilavagem de Dinheiro, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Normas Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis; e
- (n) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços

contratados, bem como regras, procedimentos e controles internos adequados à Operação de Securitização, assegurando à Emissora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção esta declaração, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Securitizadora a solicitação de renovação anual desta declaração.

9.3. Incumbências do Agente Fiduciário dos CRI: Incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado, principalmente:

- (a) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (c) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (d) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;
- (e) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (g) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (h) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (j) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;



- (k) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das varas do trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;
- (l) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;
- (m) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma disposta neste Termo de Securitização;
- (n) comparecer as Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (o) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- (p) fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (q) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (r) verificar os procedimentos adotados pelo Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (s) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;
- (t) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Emissora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data de um evento de Resgate Antecipado dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que



trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430;

- (u) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;
- (v) 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, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (w) cooperar com o fornecimento das informações que forem necessárias para que a Emissora possa atender, no que couber, às regras da Resolução CVM 60, em especial quanto ao envio à Emissora do relatório anual de Agente Fiduciário dos CRI; e
- (x) na forma do artigo 27, § 5º da Lei 14.430, responder pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária.

9.3.1. Em atendimento ao Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, conforme em vigor, fica acordado que o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar as Unidades Autônomas, a qualquer momento, sem exigência de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, também sendo permitida a utilização de laudo de avaliação contratado pela Devedora.

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: Serão devidos pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, a serem pagos diretamente pelo Patrimônio Separado com recursos a serem aportados pela Devedora, conforme previsto neste Termo de Securitização, ou pelo Fundo de Despesas, no caso de mora da Devedora no aporte de recursos, observado o previsto na Cláusula 8.9.2 acima, (a) honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, correspondentes a parcelas anuais de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) dia útil contado da liquidação dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, por conta da Emissora, e as demais nos mesmos dias dos anos subsequentes; e (b) parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) à título de implantação, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data; e (c) parcela semestral devida a título da verificação da destinação de recursos futura, o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) ser pago pela primeira vez em 10 de agosto de 2023, a segunda em 10 de fevereiro de 2024, e assim sucessivamente, até a destinação integral dos recursos. Caso a operação seja desmontada, será devida 1 (uma) parcela do valor indicado no item “a” acima a título de “abort fee”. A remuneração acima não inclui eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

9.4.1. 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 dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada e comprovada.

9.4.2. Desta forma fica contratado e, desde já, ajustado que o Patrimônio Separado assumirá, com recursos a serem aportados pela Devedora, a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

9.4.3. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Devedora ou, conforme o caso, pela Emissora, exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas Assembleias Especiais; (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”.

9.4.4. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, 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 dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

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

9.4.6. 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 dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.4.7. 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 IGP-M acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.4.8. Adicionalmente, o Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos.

9.4.9. Quando houver mora ou inadimplemento por parte da Devedora para aporte dos recursos na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente a tais despesas ou no caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, serão utilizados os recursos do Fundo de Despesas para este fim, devendo os investidores antecipar os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, apenas em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e desde que previamente aprovados. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (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) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário dos CRI; e (h) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021 - CVM/SRE.

9.4.10. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco)



Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

9.4.11. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, na hipótese de não existirem recursos financeiros no Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento da remuneração e a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos investidores, assim como as despesas reembolsáveis.

9.4.12. Despesas. A Emissora, exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado, ou, na ausência destes, com recursos que venham a ser aportados pela Devedora, e/ou pelos Titulares dos CRI, ressarcirá o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos.

9.4.12.1. Quando houver negativa para custeio de tais despesas, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI.

9.4.12.2. O Agente Fiduciário dos CRI poderá, em caso de inadimplência no pagamento das despesas referidas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora ou pela Devedora, conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, **(a)** incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores, as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e **(b)** excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos

de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado, na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

9.4.12.3. O Agente Fiduciário dos CRI 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, ou pelos investidores, conforme o caso.

9.5. Substituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI 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 dos Titulares dos CRI para que seja eleito o novo Agente Fiduciário dos CRI.

9.5.1. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo Agente Fiduciário dos CRI deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada por titulares dos valores mobiliários que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

9.5.2. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 9.5 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 dos CRI ou nomear substituto provisório.

9.6. Destituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI em Circulação; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514 ou das incumbências mencionadas na cláusula 9.3 acima, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação.



9.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI Eleito em Substituição: O Agente Fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da cláusula 9.5, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

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

9.8.2. Juntamente com a comunicação do item 9.8.1 acima, devem ser encaminhadas pelo novo Agente Fiduciário dos CRI à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM n 17.

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

9.10. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, 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 dos CRI nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que, não havendo deliberação, o Agente Fiduciário dos CRI poderá adotar o disposto na legislação.

9.11. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI 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 dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha



decorrido da legislação aplicável.

9.12. **Presunção de Veracidade:** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI 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.

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

10. Liquidação do Patrimônio Separado

10.1. **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 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá realizar imediata e transitariamente 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 dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

10.2. **Convocação da Assembleia Especial:** Em até 15 (quinze) dias contados da ciência do disposto na cláusula 10.1 acima, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI na forma das cláusulas abaixo, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A instalação será mediante a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação.

10.2.1. A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação da Securitizadora;
- (iii) nos casos expressamente previstos no Termo de Securitização, que podem ser de



aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; ou

(iii) em qualquer hipótese deliberada em Assembleia Especial.

10.2.2. Na hipótese prevista no item (i) acima, deverão ser observadas as cláusulas 8.10 e seguintes deste Termo de Securitização.

10.2.3. Na hipótese prevista no item (ii) acima, deverão ser observadas as cláusulas 10.1, 10.2, 10.2.4 e seguintes deste Termo de Securitização.

10.2.4. A deliberação pela liquidação do Patrimônio separado será válida por maioria dos votos dos Titulares dos CRI presentes, sendo que o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado é de 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

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

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

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer em até 3 (três) Dias Úteis da data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado.

10.4.1. O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, com o consequente resgate dos CRI em Circulação, mediante dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial prevista na cláusula 10.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia

Especial prevista na cláusula 10.2 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.4.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, da CCB e da Conta do Patrimônio Separado integrante do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em razão da emissão dos 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 Imobiliários, Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, Garantias e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

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

10.4.4. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI 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. Assembleia Especial

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

11.1.1. Aplicar-se-á 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.

11.2. Convocação: A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.3. 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 10.2 acima, (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.

11.3.1. 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 formado 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 14.430.

11.3.2. 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.

11.3.3. Na mesma data prevista na cláusula 11.3 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 e recebimento 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 dos CRI.

11.3.4. 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.

11.3.5. 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 11.3.6 abaixo.

11.3.6. A demonstração contábil do Patrimônio Separado que contiver ou não ressalvas

pode ser considerada automaticamente aprovada caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para sua aprovação 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, com recursos a serem aportados pela Devedora, ou pelo Fundo de Despesas, conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.3.7. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula 11.3, 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 nº 60.

11.4. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 9.514, a Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

11.5. Instalação: Exceto de previsto de outra forma neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos 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.

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

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

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

11.9. Prestação de Informações: Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas e, de igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora) para participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

11.11. 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 ou segunda convocação, pela maioria de votos dos CRI em Circulação presentes.

11.11.1. 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 dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(b)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios 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, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(g)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais dos Titulares dos 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 dos Titulares dos CRI por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos 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 dos Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial dos 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.

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

11.13. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia dos 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.

11.14. 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.

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

12. Despesas da Emissão

12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos, instruções e resoluções 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 previsto no Contrato de Cessão, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, 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.

12.1.1. A remuneração definida nesta cláusula 12.1 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.

12.1.2. 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.

12.1.3. Os valores referidos nesta cláusula 12.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (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.

12.1.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis e sobre os imóveis onde estão localizados os empreendimentos desenvolvidos pelas SPE Incorporadoras e/ou sobre os próprios empreendimentos desenvolvidos pelas SPE Incorporadoras, poderá a Emissora fazê-lo, exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ficando a Devedora

obrigadas 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 11.11 acima.

12.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade da Devedora, a serem suportadas pelo Patrimônio Separado em caso de inadimplência ou mora por parte da Devedora e insuficiência do Fundo de Despesas:

- (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 dos CRI 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 dos CRI 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 dos CRI e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI 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 dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI, 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 dos CRI 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 acima, referente à remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das garantias;
- (h) 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;
- (i) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI;
- (j) 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;
- (k) 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;
- (l) 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; (2) a realização de assembleias Especiais dos Titulares dos 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 dos devedores dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta dos CRI; e (5) a elaboração de cálculos para cobertura de inadimplemento e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia e/ou cálculos para estimativa de valores para fins de recompra, 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 IGP-M, 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;

- (m) todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações indicadas no item (l) 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;
- (n) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, sendo que os valores indicados nos itens (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
- (o) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, modificação das condições dos CRI, assim entendida, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 12.2 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.

12.3.1. 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.

12.3.2. 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.

12.3.3. 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.

12.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas cláusulas 12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

12.4.1. 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 dos CRI, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

12.4.2. Em razão do quanto disposto nas cláusulas 12.4 e 12.4.1 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, 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 dos CRI, 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 dos CRI, 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 dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

12.5. 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 Especiais de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando à remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora.

12.5.1. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, 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. Tratamento tributário aplicável aos investidores

13.1. 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.

13.2. 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.

13.2.1. 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.

13.3. 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:

- (a) Sujeição dos rendimentos ao Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:
 - (i) até 180 dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento);
 - (ii) de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento);
 - (iii) de 361 a 720 dias, 17,5% (dezesete vírgula cinco por cento); e
 - (iv) acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).
- (b) 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; e
- (c) 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).
- (d) 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.

13.4. 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.

13.5. 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.

13.6. 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.

13.7. 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 meio por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.



14. Publicidade

14.1. 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 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário dos CRI na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

14.1.1. 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.

15. Registro do Termo de Securitização

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

16. Notificações

16.1. 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:

HABIRASEC SECURITIZADORA S/A

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92

Jardim Paulistano, CEP: 01451-000, São Paulo - SP

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

Telefone: (11) 3074-4900

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

se para o Agente Fiduciário dos CRI:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, sala 132,
Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo - SP
At.: Antonio Amaro / Maria Carolina Abrantes
Telefone: (21) 3514-0000
e-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br / af.assembleias@oliveiratrust.com.br

16.2. 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.

16.2.1. 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 dos CRI.

17. Riscos

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

Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Termo de Securitização, por referência, os fatores de risco relacionados à Devedora e à Emissora que sejam divulgados pela Devedora e pela Emissora, respectivamente, de tempos em tempos, em seus Formulários de Referência, elaborados e atualizados, nos termos da Resolução CVM 80.

17.2. O Formulário de Referência mais atual da Devedora na data deste Termo de Securitização é o “Formulário de Referência - 2022”, sendo certo que as informações do referido Formulário de Referência da Devedora e do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de qualquer investigação independente por parte do Coordenador Líder e de diligência legal para fins da Oferta, bem como não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora.



Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados à Devedora, à Emissora, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

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

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora 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.

- (b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.
- (c) Risco de crédito da Devedora: O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está fortemente relacionada à capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações previstas na CCB e no Contrato de Cessão. O descumprimento, pela Devedora, da obrigação de pagar os valores devidos implicará no descumprimento do pagamento dos CRI.
- (d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos

CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo considerar, ainda, a restrição de negociação para o público investidor em geral, conforme disposto na Resolução CVM 160, devendo, deste modo, estarem preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

- (e) 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 venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

- (f) 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 dos CRI 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.

- (g) 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.

- (h) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.
- (i) 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.
- (j) 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.
- (k) 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, considerando, ainda, a recente reformulação do mercado de capitais brasileiro, por meio da edição de novas normas pela CVM e pelo Governo Federal, 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.
- (l) 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.

- (m) 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.
- (n) 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.
- (o) 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.
- (p) Risco em Função do Rito de Registro Automático: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, não tem seu registro sujeito a análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
- (q) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI estão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado total, inclusive, mas não exclusivamente, nos casos de pré-pagamento dos valores devidos pela Devedora em razão da CCB, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa, da Amortização Extraordinária Obrigatória, do resgate antecipado da CCB e/ou 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.

- (r) 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 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.4 desse Termo de Securitização.
- (s) 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.
- (t) 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 Fiduciantes e às Unidades Autônomas, não abrangendo análise: (1) da Emissora, (2) de contratos financeiros da Devedora/Fiduciantes; (3) dos sócios/acionistas da Devedora; (4) dos antecessores das Unidades Autônomas; (5) dos imóveis em que serão desenvolvidos os Empreendimentos Alvo; (6) do balanço patrimonial da Devedora, e/ou (7) 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.
- (u) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (t) 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.
- (v) Risco relacionado às Alienações Fiduciárias de Imóvel: As Garantias serão constituídas com base na análise das certidões de matrícula das Unidades Autônomas, sendo que, em alguns casos, constam averbações da submissão das incorporações imobiliários dos respectivos empreendimentos a regimes de afetação vigentes ou ônus decorrentes de outras operações

financeiras, o que poderá acarretar a impossibilidade do registro das Aliações Fiduciárias de Imóvel nestes casos. Ainda, na presente data, as Aliações Fiduciárias de Imóvel não se encontram constituídas e exequíveis, na medida em que os respectivos contratos não foram celebrados e/ou não foram registrados nos cartórios competentes, ou se encontram sob condição suspensiva, não produzindo efeitos até a implementação da condição prevista no respectivo Contrato de Aliação Fiduciária. Os prazos para a conclusão dos referidos registros encontrar-se-ão especificados no Contrato de Cessão e nos Contratos de Aliação Fiduciária. Desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Adicionalmente, algumas Unidades Autônomas encontram-se oneradas na presente data, de modo que, anteriormente à obtenção do registro do respectivo Contrato de Aliação Fiduciária, deverá ser promovido o cancelamento dos ônus atuais. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

- (w) Risco de Insuficiência das Garantias. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Além disso, não há, na presente data, laudo de avaliação atestando os valores dos Imóveis, sendo que os valores dos Imóveis constantes no Contrato de Aliação Fiduciária de Imóveis foram atribuídos pela Devedora com base no histórico de vendas de cada um dos empreendimentos. Em caso de excussão, caso a Devedora não tenha um laudo de avaliação atualizado para as Unidades Autônomas ou demore para entregar um laudo de avaliação atualizado, as Unidades Autônomas poderão ser vendidas quando de sua excussão por valor inferior ao que realmente vale, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

- (x) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como a CVM, o Escriturador, Banco Liquidante 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 dos 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 dos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer

responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

- (y) 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 dos CRI, pela Devedora ou pela Cedente, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato. Adicionalmente, a hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória decorrente das vendas das Unidades Autônomas poderá estar comprometida em razão ônus e/ou gravames que venham a recair sobre as matrículas, relativos aos antecessores das Fiduciantes na propriedade dos terrenos em que foram construídas as Unidades Autônomas, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.
- (z) Risco relativo à ausência de auto de vistoria de corpo de bombeiros nos empreendimentos onde se localizam as Unidades Autônomas. As Unidades Autônomas são localizadas em empreendimentos que foram desenvolvidos pelas Fiduciantes. Após a conclusão das incorporações imobiliárias dos empreendimentos que deram origem às Unidades Autônomas, as Fiduciantes deixaram de ser responsáveis pela obtenção e/ou renovação dos autos de vistoria do corpo de bombeiros (“AVCB”), de modo que não há como garantir que os AVCB dos empreendimentos nos quais as Unidades Autônomas se localizam serão obtidos e/ou renovados pelos responsáveis no prazo estabelecido pelos órgãos competentes, o que poderá impactar negativamente a venda de tais Unidades Autônomas e a amortização dos CRI, conseqüentemente.
- (aa) Risco relativo à destinação dos recursos aos Empreendimentos Alvo. A destinação dos recursos pela Devedora ou pelas SPE Incorporadoras, conforme o caso para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo poderá ser impactada por eventuais ônus existentes nas matrículas dos imóveis em que serão desenvolvidos. Dessa forma, os Titulares dos CRI podem ter que se reunir em Assembleia Especial para deliberar sobre novo cronograma de destinação dos CRI.
- (bb) Risco decorrente do descasamento do pagamento dos Juros Remuneratórios da CCB e do pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI. Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de Juros Remuneratórios relacionados à CCB serão feitos com base na Taxa DI, divulgado com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento de Juros Remuneratórios da CCB. No mesmo sentido, todos os pagamentos relacionados aos CRI serão feitos com base em tais índices, divulgados com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor dos Juros Remuneratórios dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgado nas respectivas Datas de Pagamento dos CRI, o que pode impactar no

retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI.

- (cc) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora: no âmbito da auditoria jurídica da Devedora realizada por conta da Emissão, foram solicitadas certidões de distribuição de processos judiciais e protestos, as quais foram apresentadas pela Devedora 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, 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, 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.
- (dd) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de *rating*, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.
- (ee) 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. Disposições finais

18.1. 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 dos CRI ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.



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

18.3. 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.

18.4. 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.

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

18.6. 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.

18.7. 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.

19. Classificação de risco

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

20. Assinatura Eletrônica

20.1. 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 (impresa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização.

20.2. 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, bem como os demais efeitos produzidos por este Contrato desde a data indicada ao final deste Termo de Securitização.

21. Foro

21.1. 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.

21.2. 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 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, 28 de abril de 2023.

(as assinaturas se encontram na página seguinte)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



(Página de Assinaturas do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 26ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.”)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
CPF/MF: 308.200.418-07
E-mail: mrvalle@habitasec.com.br

Nome: Alexandra Martins Catoira
CPF/MF: 362.321.978-95
E-mail: alexandra.catoira@habitasec.com.br

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário dos CRI

Nome: Bianca Galdino Batistela
CPF/MF: 090.766.477-63
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Rafael Casemiro Pinto
CPF/MF: 112.901.697-80
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

TESTEMUNHAS:

Nome: Fernando Bernardo Cinta Gomes
CPF/MF: 264.697.118-47
E-mail: fernando.gomes@helbor.com.br

Nome: Luiz Carlos Viana Girão Júnior
CPF/MF: 111.768.157-25
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 26ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 28 DE ABRIL DE 2023

Características dos Créditos Imobiliários

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo, 28 de abril de 2023
--------------------------	--------------------------------

CCB nº 5154					
1. CREDOR					
RAZÃO SOCIAL: BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.					
CNPJ/ME: 13.220.493/0001-17					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi					
CEP	04538-132	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. EMITENTE					
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	08780-500	CIDADE	Mogi das Cruzes	UF	SP

3. TÍTULO					
<p>“Cédula de Crédito Bancário nº 5154, referente a Crédito Imobiliário”, emitida pela HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., já qualificada, em 28 de abril de 2023, no valor de até R\$ 84.573.000,00 (oitenta e quatro milhões e quinhentos e setenta e três mil reais), em favor da BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., já qualificado.</p>					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: até R\$ 84.573.000,00 (oitenta e quatro milhões e quinhentos e setenta e três mil reais).					
--	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:					
<p>6.1. Imóveis objeto dos Créditos Imobiliários: (i) matrícula nº 25.997 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (ii) matrícula nº 415.699 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP; e (iii) matrículas nºs 211.365, 217.525, 168.089, 109.868 e 219.765, todas do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.</p>					

6.2. Imóveis objeto das garantias reais dos Créditos Imobiliários:

- (a) os imóveis objetos das matrículas nºs 254.017 e 254.019, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São José dos Campos - SP, de propriedade da Hesa 153 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.132.615/0001-74 (“Unidades Aquarius”, “Alienação Fiduciária das Unidades Aquarius” e “Hesa 153”, respectivamente), por meio do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Aquarius”), a ser celebrado entre a Hesa 153 e a Securitizadora;
- (b) os imóveis objetos das matrículas nºs 151.622, 151.623, 151.624; 151.632; 151.633; 151.638; 151.653; 151.674; 151.763, 151.764, 151.770, 151.772, 151.774, 151.777, 151.780, 151.781, 151.782, 151.783, 151.795, 151.799, 151.801, 151.806, 151.807, 151.808, 151.815, 151.818, 151.819, 151.831, 151.833, 151.835, 151.836, 151.847, 151.852, 151.853, 151.854, 151.855, 151.860, 151.861, 151.862, 151.863, 151.864, 151.865, 151.866, 151.867, 151.868, 151.869, 151.870, 151.871, 151.872, 151.873, 151.878, 151.879, 151.880, 151.881, 151.891, 151.896, 151.897, 151.898, 151.899, 151.900, 151.901, 151.902, 151.903, 151.906, 151.907, 151.908, 151.914, 151.915, 151.916, 151.918, 151.920, 151.921, 152.086, 152.087 e 152.088, todas do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente - SP, de propriedade da Hesa 105 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.803.339/0001-05 (“Unidades Offices São Vicente”, “Alienação Fiduciária das Unidades Offices São Vicente” e “Hesa 105”, respectivamente), por meio do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Offices São Vicente”), a ser celebrado entre a Hesa 105 e a Securitizadora;
- (c) os imóveis objetos das matrículas nºs 111.705, 111.709, 111.710, 111.711, 111.712, 111.728, 111.729 , 111.730, 111.731, 111.732, 111.733, 111.734, 111.736, 111.737, 111.738, 111.739, 111.740, 111.741, 111.759, 111.760, 111.766, 111.767, 111.769, 111.805, 111.806, 111.807, 111.808, 111.809, 111.810, 111.811, 111.815, 111.820, 111.821, 111.822, 111.823, 111.824, 111.827, 111.828, 111.829, 111.836, 111.837, 111.838, 111.839, 111.840, 111.842, 111.843, 111.844, 111.850, 111.851, 111.852, 111.853, 111.854, 111.856, 111.858, 111.859, 111.860, 111.880 e 111.881, todas do 6º Oficial de Registro de Imóveis de Curitiba - PR, de propriedade da Hesa 100 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.988.512/0001-97 (“Unidades Stay Batel”, “Alienação Fiduciária das Unidades Stay Batel” e “Hesa 100”, respectivamente), por meio do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva” (“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Stay Batel”), a ser celebrado entre a Hesa 100 e a Securitizadora,

ficando sua eficácia condicionada à implementação da Condição Suspensiva (conforme definida no Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Stay Batel);

- (d) os imóveis objetos das matrículas nºs 226.719, 226.720, 226.721, 226.722, 226.723, 226.724, 226.725, 226.726, 226.727, 226.728, 226.729, 226.730, 226.731, 226.732, 226.733, 226.734, 226.735, 226.736, 226.740, 226.741, 226.742, 226.743, 226.744, 226.745, 226.750, 226.751, 226.752, 226.753, 226.754, 226.760, 226.761, 226.762, 226.763, 226.767, 226.768, 226.769, 226.770, 226.771 e 226.772, todas do 8º Oficial de Registro de Imóveis de Curitiba - PR (“Unidades Landscape Ecoville (Offices)”) e os imóveis objetos das matrículas nºs 222.622, 222.623, 222.624, 222.627, 222.634, 222.664, todas do 8º Oficial de Registro de Imóveis de Curitiba - PR (“Unidades Landscape Ecoville”), de propriedade da Hesa 134 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.564.200/0001-44 (“Alienação Fiduciária das Unidades Landscape” e “Hesa 134”, respectivamente), por meio do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Landscape”), a ser celebrado entre a Hesa 134 e a Securitizadora;
- (e) os imóveis objetos das matrículas nºs 135.132, 135.150, 135.169, 135.179, 135.189, 135.246, 135.264, 135.265, 135.283, 135.298, 135.321 e 135.333 (“Unidades Cittyplex Osasco”), e os imóveis objetos das matrículas nºs 140.107 e 140.150 (“Unidades My Helbor Osasco”), todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP, de propriedade da Hesa 123 - Investimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.229.241-0001-11 (“Alienação Fiduciária das Unidades Cittyplex Osasco e das Unidades My Helbor Osasco” e “Hesa 123”, respectivamente), por meio do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Cittyplex Osasco e Unidades My Helbor Osasco”), a ser celebrado entre a Hesa 123 e a Securitizadora;
- (f) os imóveis objetos das matrículas nºs 85.111, 85.112, 85.114, 85.116, 85.117, 85.119, 85.162, 85.177, 85.179, 85.237, 85.244, 85.248, 85.310, 85.313, 85.314, 85.316, 85.317 e 85.356, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mogi das Cruzes - SP (“Unidades Praças Ipoema”), de propriedade da Hesa 157 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.616.858/0001-88 (“Hesa 157”), e os imóveis objetos das matrículas nºs 76.483 e 76.484, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mogi das Cruzes - SP (“Unidades Landscape by Helbor”), de propriedade da Hesa 109 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.989.294/0001-05 (“Hesa 109” e “Alienação Fiduciária das Unidades Praças Ipoema e das Unidades Landscape by Helbor”, respectivamente), por meio do *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato

- de Alienação Fiduciária - Unidades Praças Ipoema e das Unidades Landscape by Helbor”), a ser celebrado entre a Hesa 157, a Hesa 109 e a Securitizadora;
- (g) o imóvel objeto da matrícula nº 152.897 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Bernardo do Campo - SP, de propriedade da Hesa 89 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.067.032/0001-89 (“Unidade Ideal”, “Alienação Fiduciária da Unidade Ideal” e “Hesa 89”, respectivamente), por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidade Ideal”), a ser celebrado entre a Hesa 89 e a Securitizadora;
- (h) os imóveis objetos das matrículas nºs 198.101, 198.104, 198.111, 198.131, 198.138, 198.155, 198.165, 198.172, 198.192 e 198.219, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, de propriedade da Hesa 143 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.650.033/0001-54 (“Unidades Art Paulista”, “Alienação Fiduciária das Unidades Art Paulista” e “Hesa 143”, respectivamente), por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva*” (“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Art Paulista”), a ser celebrado entre a Hesa 143 e a Securitizadora, ficando sua eficácia condicionada à implementação da Condição Suspensiva (conforme definida no Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Art Paulista);
- (i) os imóveis objetos das matrículas nºs 102.811, 102.838, 102.861 (“Unidades Urban Resort Livres”) e das matrículas nºs 102.640, 102.650, 102.659, 102.660, 102.668, 102.671, 102.672, 102.676, 102.708, 102.738, 102.744, 102.812, 102.817, 102.819, 102.826, 102.840, 102.847, 102.848 e 102.900 (“Unidades Urban Resort Oneradas” e, em conjunto com as Unidades Urban Resort Livres, “Unidades Urban Resort”), todas do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, de propriedade da Hesa 160 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.616.989/0001-65 (“Alienação Fiduciária das Unidades Urban Resort” e “Hesa 160”, respectivamente), por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva*” (“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Urban Resort”), a ser celebrado entre a Hesa 160 e a Securitizadora, sendo que, exceto com relação às Unidades Urban Resort Livres sua eficácia fica condicionada à implementação da Condição Suspensiva (conforme definida no Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Urban Resort);
- (j) o imóvel objeto da matrícula nº 228.962 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, de propriedade da Hesa 51 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.358.960/0001-81 (“Unidade Spazio Helbor”, “Alienação Fiduciária da Unidade”

Spazio Helbor” e “Hesa 51”, respectivamente), por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidade Spazio Helbor”), a ser celebrado entre a Hesa 51 e a Securitizadora; e

- (k) o imóvel objeto da matrícula nº 470.836 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, de propriedade da Hesa 146 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.650.345/0001-68 (“Unidade SPSH”, “Alienação Fiduciária da Unidade SPSH” e “Hesa 146”, respectivamente, sendo que (i) Unidade SPSH, em conjunto com Unidades Aquarius, Unidades Offices São Vicente, Unidades Stay Batel, Unidades Landscape Ecoville (Offices), Unidades Landscape Ecoville, Unidades Cityplex Osasco, Unidades My Helbor Osasco, Unidades Praças Ipoema, Unidades Landscape by Helbor, Unidade Ideale, Unidades Art Paulista, Unidades Urban Resort, Unidade Spazio e Unidade SPSH, simplesmente, “Unidades Autônomas”; (ii) Alienação Fiduciária da Unidade SPSH, em conjunto com Alienação Fiduciária das Unidades Aquarius, Alienação Fiduciária das Unidades Offices São Vicente, Alienação Fiduciária das Unidades Stay Batel, Alienação Fiduciária das Unidades Landscape, Alienação Fiduciária das Unidades Cityplex Osasco, Alienação Fiduciária das Unidades My Helbor Osasco, Alienação Fiduciária das Unidades Praças Ipoema, Alienação Fiduciária das Unidades Landscape by Helbor, Alienação Fiduciária da Unidade Ideale, Alienação Fiduciária das Unidades Art Paulista, Alienação Fiduciária das Unidades Urban Resort, Alienação Fiduciária da Unidade Spazio e Alienação Fiduciária da Unidade SPSH, simplesmente, “Alienções Fiduciárias de Imóvel”; e (iii) Hesa 146, em conjunto com Hesa 153, Hesa 105, Hesa 100, Hesa 134, Hesa 123, Hesa 157, Hesa 109, Hesa 89, Hesa, 143, Hesa 160, Hesa 51 e Hesa 146, simplesmente, “Fiduciantes”), por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidade SPSH” e, em conjunto com Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Aquarius, Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Offices São Vicente, Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Stay Batel, Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Landscape, Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Cityplex Osasco, Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades My Helbor Osasco, Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Praças Ipoema, Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Landscape by Helbor, Contrato de Alienação Fiduciária - Unidade Ideale, Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Art Paulista, Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Urban Resort e Contrato de Alienação Fiduciária - Unidade Spazio, simplesmente, “Contratos de Alienação Fiduciária”), a ser celebrado entre a Hesa 146 e a Securitizadora.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo Total	1.459 (mil quatrocentos e cinquenta e nove) dias contados da Data de Emissão.
Valor do Principal	Até R\$ 84.573.000,00 (oitenta e quatro milhões e quinhentos e setenta e três mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária	O Valor do Principal da CCB não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios	Taxa DI + Spread de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano.
Data de Vencimento Final	26 de abril de 2027.
Encargos Moratórios	(a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios; e (b) multa de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios	Os Juros Remuneratórios serão pagos em parcelas mensais, conforme cronograma previsto na CCB.
Periodicidade de Pagamentos do valor de Principal	Em parcela única, na Data de Vencimento Final, conforme cronograma previsto na CCB.
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB.
Garantias	A CCB conta com a garantia da Alienação Fiduciária prevista neste Contrato, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, conforme previstos nos demais Documentos da Operação.

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 26ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 28 DE ABRIL DE 2023

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Período:	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
1	26/05/2023	0,0000%	Sim
2	27/06/2023	0,0000%	Sim
3	26/07/2023	0,0000%	Sim
4	28/08/2023	0,0000%	Sim
5	26/09/2023	0,0000%	Sim
6	26/10/2023	0,0000%	Sim
7	28/11/2023	0,0000%	Sim
8	27/12/2023	0,0000%	Sim
9	26/01/2024	0,0000%	Sim
10	27/02/2024	0,0000%	Sim
11	26/03/2024	0,0000%	Sim
12	26/04/2024	0,0000%	Sim
13	28/05/2024	0,0000%	Sim
14	26/06/2024	0,0000%	Sim
15	26/07/2024	0,0000%	Sim
16	27/08/2024	0,0000%	Sim
17	26/09/2024	0,0000%	Sim
18	28/10/2024	0,0000%	Sim
19	26/11/2024	0,0000%	Sim
20	27/12/2024	0,0000%	Sim
21	28/01/2025	0,0000%	Sim
22	26/02/2025	0,0000%	Sim
23	26/03/2025	0,0000%	Sim
24	28/04/2025	0,0000%	Sim
25	27/05/2025	0,0000%	Sim
26	26/06/2025	0,0000%	Sim
27	28/07/2025	0,0000%	Sim
28	26/08/2025	0,0000%	Sim

Período:	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
29	26/09/2025	0,0000%	Sim
30	28/10/2025	0,0000%	Sim
31	26/11/2025	0,0000%	Sim
32	29/12/2025	0,0000%	Sim
33	27/01/2026	0,0000%	Sim
34	26/02/2026	0,0000%	Sim
35	26/03/2026	0,0000%	Sim
36	28/04/2026	0,0000%	Sim
37	26/05/2026	0,0000%	Sim
38	26/06/2026	0,0000%	Sim
39	28/07/2026	0,0000%	Sim
40	26/08/2026	0,0000%	Sim
41	28/09/2026	0,0000%	Sim
42	27/10/2026	0,0000%	Sim
43	26/11/2026	0,0000%	Sim
44	29/12/2026	0,0000%	Sim
45	26/01/2027	0,0000%	Sim
46	26/02/2027	0,0000%	Sim
47	29/03/2027	0,0000%	Sim
48	27/04/2027	100,0000%	Sim



ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 26ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 28 DE ABRIL DE 2023

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 Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP: 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da sua 26ª (vigésima sexta) emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (a) verificou, em conjunto com o assessor legal da Oferta e o Coordenador Líder (conforme definido nos Documentos da Operação), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 26ª 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 **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, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário dos CRI”); e (ii) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (a) os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) decorrentes da CCB (conforme definido no Termo de Securitização); (b) pelas 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); (d) a CCB foi devidamente transferida, de modo que se encontra sob sua titularidade perante a B3 e (e) 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, 28 de abril de 2023.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Nome:



CPF/MF:

CPF/MF:

E-mail:

E-mail:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 26ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 28 DE ABRIL DE 2023

Declaração do Coordenador Líder

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Coordenador Líder”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição financeira intermediária responsável pela oferta pública de distribuição, dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª primeira) série da 26ª (vigésima sexta) emissão 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 Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP: 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissão” e “Emissora”, respectivamente), em que 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, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário dos CRI”), atua como agente fiduciário, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos 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 Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 26ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*” referente à Emissão.

São Paulo, 28 de abril de 2023.

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Nome:
CPF/MF:
E-mail:

Nome:
CPF/MF:
E-mail:



ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 26ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 28 DE ABRIL DE 2023

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

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, sala 132 CEP 04534-004
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ/MF nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF/MF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 26ª
Número da Série: 1ª
Emissor: Habitasec Securizadora S.A.
Quantidade: até 84.573 (oitenta e quatro mil e quinhentos e setenta e três)
Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo, 28 de abril de 2023.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



Nome:
CPF/MF:
E-mail:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 26ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 28 DE ABRIL DE 2023

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 291
Volume na Data de Emissão: R\$ 95.857.000,00	Quantidade de ativos: 95857
Data de Vencimento: 20/12/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e cópia das matrículas atualizadas constando o registro das garantias em favor dos titulares dos CRI 258, os titulares dos CRI 286, os titulares dos CRI 291, os titulares dos CRI 310, os titulares dos CRI 8, os titulares de CRI 11 e os titulares de CRI 19 de emissão da Emissora	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada e considerada em igualdade de condições e de mesmo grau entre as séries 310, 291, 286 e 258 da 1ª Emissão da Emissora, devendo ser compartilhada na proporção da participação detida por cada um dos respectivos credores no saldo devedor das séries 310, 291, 286 e 258, inclusive com relação ao produto de eventual excussão da garantia; (ii) Fiança; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.637.000,00	Quantidade de ativos: 25637
Data de Vencimento: 22/11/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos avalistas Montreal, Montrecon, Badressa, Andressa, Eric e Bárbara; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Garantia(s) acima passará(ão) a englobar,	

automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - prestada pelos fiduciantes Montrecon e Andressa ;(iv) Cessão Fiduciária ; (v) Fundo(s) - Fundo de Despesas, Fundo de Juros e Fundo de Obras; (vi) Seguro Completion - seguro contratado pela Devedora, junto à Seguradora; (vii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - composto por Créditos Imobiliários; CCI; Garantias; Conta do Patrimônio Separado; Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo no(s) Fundo(s); Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 8
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.131.000,00	Quantidade de ativos: 51131
Data de Vencimento: 20/06/2042	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e cópia das matrículas atualizadas constando o registro das garantias em favor dos titulares dos CRI 258, os titulares dos CRI 286, os titulares dos CRI 291, os titulares dos CRI 310, os titulares dos CRI 8, os titulares de CRI 11 e os titulares de CRI 19 de emissão da Emissora	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.601.000,00	Quantidade de ativos: 62601
Data de Vencimento: 20/07/2042	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,5% a.a. na base 252. 100% do IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e cópia das matrículas atualizadas constando o registro das garantias em favor dos titulares dos CRI 258, os titulares dos CRI 286, os titulares dos CRI 291, os titulares dos CRI 310, os titulares dos CRI 8, os titulares de CRI 11 e os titulares de CRI 19 de emissão da Emissora	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (i) imóvel objeto da matrícula nº 22.385, do Cartório de Registro de Imóveis de Extrema - MG, nela devidamente descrito e caracterizado; (ii) imóvel objeto da matrícula nº 1.257, do Cartório de Registro de Imóveis de Extrema - MG, nela devidamente descrito e caracterizado; e (iii) imóvel objeto da matrícula nº 23.754, do	

Cartório de Registro de Imóveis de Extrema - MG, nela devidamente descrito e caracterizado; sob os quais será desenvolvido e construído, pela Cedente, em conjunto com a Construtora, o Galpão Logístico.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.</p>	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.000.000,00	Quantidade de ativos: 22000
Data de Vencimento: 09/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de quotas representativas de 30% (trinta por cento), ou seja, 30 (trinta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o montante de R\$ 30,00 (trinta reais), do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.000.000,00	Quantidade de ativos: 77000
Data de Vencimento: 09/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de quotas representativas de 70% (setenta por cento), ou seja, 70 (setenta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o montante de R\$ 70,00 (setenta reais), totalmente integralizadas em moeda corrente nacional do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.</p>	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 14/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 17% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena a totalidades das quotas da HOTEL GRAMADO LAGO NEGRO SPE LTDA, outorgada pelo único sócio da devedora, à emissora. (II) Alienação Fiduciária do Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matriculado no RGI de Gramado/Rs n° 29.463 localizado nos lotes de n° 01, 02, 03, 04, 13, 14, 15 e 16 da quadra n° 53 da Vila Planalto Gramado. (III) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente 100% dos Direitos</p>	

Creditórios da decorrentes das vendas das frações do empreendimento listadas no anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária. (IV) Aval: EDUARDO PASSOLD (V) Fundo de Reserva (VI) Fundo de Obras: No valor 20.776.059,00

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.723.000,00	Quantidade de ativos: 22723
Data de Vencimento: 20/11/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO EXTREMA S.A. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel:	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 27/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: o imóvel localizado na Cidade de Boituva, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 29.887 do Registro de Imóveis de Boituva -SP e o imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 243.705 do 18º Cartório de Registro de Imóveis São Paulo. (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Aval e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 29/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (I)Fiança prestada por ADRIAN LAURE ESTRADA; (II)Alienação Fiduciária de Imóvel constituída por Fazenda São Pedro.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 17
Volume na Data de Emissão: R\$ 131.000.000,00	Quantidade de ativos: 131000
Data de Vencimento: 19/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,72% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Imóveis descritos conforme Tabela 1: Identificação dos Imóveis Destinatários do Termo de Securitização. (ii) Fundo de Despesas: mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo de Despesa estão devidamente pormenorizadas no Lastro.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 46.810.000,00	Quantidade de ativos: 46810
Data de Vencimento: 20/12/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360. IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadora BWP DIASE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO EXTREMA (II) Alienação fiduciária de imóvel: Alienação fiduciária dos imóveis de matrícula n° 22.385. n° 1.257 e n° 23754 todos registrados no cartório de registro de imóveis de Extrema/MG que somados totalizam o valor de estimado de 52.782.400,00 milhões de reais	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA
Ativo: CRI
Série: 2
Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00
Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 09/09/2032
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,15% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de quotas representativas de 30% (trinta por cento), ou seja, 30 (trinta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o montante de R\$ 30,00 (trinta reais), do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA
Ativo: CRI
Série: 2
Emissão: 13

Volume na Data de Emissão: R\$ 77.000.000,00	Quantidade de ativos: 77000
Data de Vencimento: 09/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de quotas representativas de 70% (setenta por cento), ou seja, 70 (setenta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o montante de R\$ 70,00 (setenta reais), totalmente integralizadas em moeda corrente nacional do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 17
Volume na Data de Emissão: R\$ 111.465.000,00	Quantidade de ativos: 111465
Data de Vencimento: 19/12/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Imóveis descritos conforme Tabela 1: Identificação dos Imóveis Destinatários do Termo de Securitização. (ii) Fundo de Despesas: mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo de Despesa estão devidamente pormenorizadas no Lastro.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.750.000,00	Quantidade de ativos: 8750
Data de Vencimento: 14/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 17% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena a totalidades das quotas da HOTEL GRAMADO LAGO NEGRO SPE LTDA, outorgada pelo único sócio da devedora, à emissora. (II) Alienação	

Fiduciária do Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matriculado no RGI de Gramado/Rs n° 29.463 localizado nos lotes de n° 01, 02, 03, 04, 13, 14, 15 e 16 da quadra n° 53 da Vila Planalto Gramado. (III) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente 100% dos Direitos Creditórios da decorrentes das vendas das frações do empreendimento listadas no anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária. (IV) Aval: EDUARDO PASSOLD (V) Fundo de Reserva (VI) Fundo de Obras: No valor 20.776.059,00

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.</p>	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.681.000,00	Quantidade de ativos: 4681
Data de Vencimento: 14/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 17% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena a totalidades das quotas da HOTEL GRAMADO LAGO NEGRO SPE LTDA, outorgada pelo único sócio da devedora, à emissora. (II) Alienação Fiduciária do Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matriculado no RGI de Gramado/Rs n° 29.463 localizado nos lotes de n° 01, 02, 03, 04, 13, 14, 15 e 16 da quadra n° 53 da Vila Planalto Gramado. (III) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente 100% dos Direitos Creditórios da decorrentes das vendas das frações do empreendimento listadas no anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária. (IV) Aval: EDUARDO PASSOLD (V) Fundo de Reserva (VI) Fundo de Obras: No valor 20.776.059,00

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA
Ativo: CRI
Série: 4
Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00
Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 20/08/2030
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA
Ativo: CRI

Série: 5	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00	Quantidade de ativos: 7000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.</p>	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação</p>	

Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.500.000,00	Quantidade de ativos: 6500
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.</p>	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 8	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.600.000,00	Quantidade de ativos: 7600

Data de Vencimento: 20/08/2030

Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 9

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 4.480.000,00

Quantidade de ativos: 4480

Data de Vencimento: 20/08/2030

Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor

da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 10	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.580.000,00	Quantidade de ativos: 51580
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 19,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.</p>	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 184	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.200.000.000,00	Quantidade de ativos: 10200
Data de Vencimento: 19/08/2031	



Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) o Fundo de Reserva.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 228	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.500.000,00	Quantidade de ativos: 14500
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Constituem garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel de matrícula 32.508 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pirassununga, (ii) Alienação Fiduciária da totalidade das quotas de emissão da SPE pela Chemin Participações S.A, (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis pela SPE dos Recebíveis decorrentes do Empreendimento e da exploração comercial de suas unidades autônomas, (iv) Aval pela Chemin Participações S.A. e (v) Fundo de Reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 244	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 28/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Novo documento incluído: - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel Brava Garden, devidamente registrada no RGI competente; - Cópia digitalizada de todos os aditamentos aos Instrumentos de Compra e Venda, renegociações, cessões e distratos; - Verificação da Razão LTV, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Verificação da razão mínima de garantia, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia dos (a) Relatórios do Anexo I do Contrato de Monitoramento e Espelhamento; (b) as informações da carteira de recebíveis contendo todas as informações históricas, presentes e futuras de cada contrato, a saber: identificação e dados do projeto, identificação do contrato, datas de vencimento das parcelas, datas de pagamentos e valores pagos ou a receber históricos e futuros, e c) outras informações sobre os Recebíveis; - Cópias das Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas (RTDR Part) do exercício social findo em 31 de Dezembro, bem como os Índices Financeiros calculados e devidamente	

verificados pela Securitizadora; - Cópia digitalizada de todos os aditamentos aos Instrumentos de Compra e Venda, renegociações, cessões e distratos; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures, constando a Debenturista; e - Cópia da Escritura Pública, nos moldes do Anexo V da Cessão Fiduciária.

Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos da AF; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 248	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 06/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 249	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 06/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 250	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.500.000,00	Quantidade de ativos: 82500
Data de Vencimento: 30/04/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 258	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 99.500.000,00	Quantidade de ativos: 99500
Data de Vencimento: 20/07/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e cópia das matrículas atualizadas constando o registro das garantias em favor dos titulares dos CRI 258, os titulares dos CRI 286, os titulares dos CRI 291, os titulares dos CRI 310, os titulares dos CRI 8, os titulares de CRI 11 e os titulares de CRI 19 de emissão da Emissora	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada e considerada em igualdade de condições e de mesmo grau entre as séries 310, 291, 286 e 258 da 1ª Emissão da Emissora, devendo ser compartilhada na proporção da participação detida por cada um dos respectivos credores no saldo devedor das séries 310, 291, 286 e 258, inclusive com relação ao produto de eventual excussão da garantia; e (ii) Fiança.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 259	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 15/06/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Coobrigação da Cedente.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 266	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,7% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fundo de Liquidez.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 286

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 60.668.000,00

Quantidade de ativos: 60668

Data de Vencimento: 25/05/2037

Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e cópia das matrículas atualizadas constando o registro das garantias em favor dos titulares dos CRI 258, os titulares dos CRI 286, os titulares dos CRI 291, os titulares dos CRI 310, os titulares dos CRI 8, os titulares de CRI 11 e os titulares de CRI 19 de emissão da Emissora

Garantias: Constituem garantias da Emissão: (i) Fiança pela BWP Diase Empreendimento Imobiliário Extrema S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada e considerada em igualdade de condições e de mesmo grau entre as séries 310, 291, 286 e 258 da 1ª Emissão da Emissora, devendo ser compartilhada na proporção da participação detida por cada um dos respectivos credores no saldo devedor das séries 310, 291, 286 e 258, inclusive com relação ao produto de eventual excussão da garantia; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Reserva e Regime Fiduciário

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 287

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00

Quantidade de ativos: 11500

Data de Vencimento: 29/10/2026

Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Fiança outorgada pelos senhores Eduardo Antônio Sahadi Ditolvo e Júlio César da Silveira Lemos e (iii) Fundo de Reserva

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 305	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.831.000.000,00	Quantidade de ativos: 72831
Data de Vencimento: 10/03/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 18% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fiança.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 306	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.500.000,00	Quantidade de ativos: 42500
Data de Vencimento: 26/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Espaço Cerâmica); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Up Offices Berrini); (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II); (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Bosque Marajoara); (v) Alienação Fiduciária de Imóveis MN15 Ibirapuera); (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Estação Vila Prudente); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Estação Vila Prudente); (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis (J330 Jardins); (ix) Alienação Fiduciária de Imóveis (Mood Lapa); (x) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Freguesia); (xi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (xii) Fundo de Reserva;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 307	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.500.000,00	Quantidade de ativos: 42500
Data de Vencimento: 26/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Espaço Cerâmica); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Up Offices Berrini); (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II); (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Bosque Marajoara); (v) Alienação Fiduciária de Imóveis MN15 Ibirapuera); (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Estação Vila Prudente); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Estação Vila Prudente); (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis (J330 Jardins); (ix) Alienação Fiduciária de Imóveis (Mood Lapa); (x) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Freguesia); (xi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (xii) Fundo de Reserva;	

Estação Vila Prudente); (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis (J330 Jardins); (ix) Alienação Fiduciária de Imóveis (Mood Lapa); (x) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Freguesia); (xi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (xii) Fundo de Reserva;

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 308	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.897.000,00	Quantidade de ativos: 11897
Data de Vencimento: 22/02/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo Devedor; (v) Regime Fiduciário	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 309	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.103.000,00	Quantidade de ativos: 18103
Data de Vencimento: 22/02/2030	
Taxa de Juros: 7,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo Devedor; (v) Regime Fiduciário	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 310	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.680.000,00	Quantidade de ativos: 55680
Data de Vencimento: 20/02/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e cópia das matrículas atualizadas constando o registro das garantias em favor dos titulares dos CRI 258, os titulares dos CRI 286, os titulares dos CRI 291, os titulares dos CRI 310, os titulares dos CRI 8, os titulares de CRI 11 e os titulares de CRI 19 de emissão da Emissora	

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada e considerada em igualdade de condições e de mesmo grau entre as séries 310, 291, 286 e 258 da 1ª Emissão da Emissora, devendo ser compartilhada na proporção da participação detida por cada um dos respectivos credores no saldo devedor das séries 310, 291, 286 e 258, inclusive com relação ao produto de eventual excussão da garantia; (iv) Cessão de Créditos Imobiliários.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 320	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00	Quantidade de ativos: 21000
Data de Vencimento: 19/02/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Liquidez;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 326	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 23/02/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (iii) Alienação Fiduciária de quotas; e (iv) Fiança.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 327	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 23/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (iii) Alienação Fiduciária de quotas; e (iv) Fiança.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 328	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 23/04/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (iii) Alienação Fiduciária de quotas; e (iv) Fiança.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 330	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.300.000,00	Quantidade de ativos: 20300
Data de Vencimento: 10/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 331	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 24/04/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (iii) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 336	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.289.000,00	Quantidade de ativos: 7289
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula n° 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 337	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.200.000,00	Quantidade de ativos: 4200
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula n° 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 338	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.336.000,00	Quantidade de ativos: 4336
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula n° 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA
Ativo: CRI
Série: 339
Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.880.000,00
Quantidade de ativos: 3880
Data de Vencimento: 13/11/2026
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula n° 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA
Ativo: CRI
Série: 340
Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.550.000,00
Quantidade de ativos: 3550
Data de Vencimento: 13/11/2026
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.
CDI + 6,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula

n° 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 43	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.937.619,60	Quantidade de ativos: 65
Data de Vencimento: 11/04/2032	
Taxa de Juros: 8,5% a.a. na base 360. 100% do CDI + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Relatório de rating (vigência 2022) devidamente atualizado. - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Cedente e memória de cálculo do índice financeiro ref. aos exercícios de 31/12/2018, 31/12/2019 e 31/12/2020, para fins de verificação, pela Securitizadora, do atendimento ou não do índice financeiro, nos termos da deliberação em AGT de 17/07/2020; e - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Cedente e memória de cálculo do índice financeiro ref. aos exercícios de 31/12/2021.</p>	
<p>Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliário oriundos do Contrato de Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 371.058 do 9º Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de cartão de crédito decorrentes da exploração comercial do empreendimento hoteleiro administrado pela Devedora, o qual deverá equivaler a 110% da próxima parcela de amortização e remuneração de CRI; (v) Fiança prestada pela Amelpar Participações Ltda, Sra. Eulália Balbina Lema Suarez e Sr. Secundino Lema Suarez, no Contrato de Cessão; (vi) Fundo de Reserva equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI; e (vii) Fundo de Performance equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI.</p>	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 53	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.600.000,00	Quantidade de ativos: 242
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatórios anuais de gestão, devidos em até 90 dias após o encerramento de cada exercício social de 2016 a 2019, conforme cláusula 8.2 (b.i) do Termo de Securitização. - Relatório de Gestão, referente ao mês de fevereiro de 2022, contendo a verificação do índice mínimo de garantia.

Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 17,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 11% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador (?Alienação Fiduciária Paralela Shopping?); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária West Shopping?); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis (?Cessão Fiduciária Direitos Creditórios?); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 75,04% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 54

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00

Quantidade de ativos: 600

Data de Vencimento: 15/05/2029

Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 52,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 33% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador ("Alienação Fiduciária Paralela Shopping"); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064

do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Alienação Fiduciária West Shopping"); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios"); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 62,02% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 63	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 10/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro renovada Partage I e II; - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Partage Empreendimentos S.A. (Consolidada com a XPAR) e da Triage Empreendimentos e Participações S.A., acompanhada da abertura das dívidas e financiamentos por banco e operação, bem como cronograma de amortização da dívida aberta por operação, referente aos anos de 2019 e 2020; - Relatório gerencial para acompanhamento da ocorrência de qualquer condição suspensiva, caso haja e, Planilha indicando o valor dos créditos imobiliários representados integralmente pelas CCI e a data em que foram depositados na Conta Centralizadora; e - Relatório de Gestão, contendo a verificação do Índice de Cobertura, referente aos meses de outubro de 2021 a fevereiro de 2022; No que se refere a AGT de 22/10/2019 resta pendente: - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária (Partage I para exclusão do imóvel em garantia), constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019. No que se refere a AGT de 03/02/2020 resta pendente: - 3º Aditamento ao Termo de Securitização, devidamente assinado; e - 2º Aditamento à Emissão de CCI, devidamente assinada.</p>	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários decorrentes Contratos de Locação Lastro; (ii) Fiança prestada pela Partage Empreendimentos e Participações S.A., nos termos do Contrato de Cessão; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóvel Partage objeto das matrículas 138.652, 138.656 a 138.658, 185.114 a 185.116; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóvel Pratapar objeto da matrícula nº 162.178; (v) Alienação Fiduciária Imóvel Vinpar objeto da matrícula nº 176.471, 176.472, 176.474; (vi) Cessão Fiduciária de direitos creditórios que sobejarem eventual excussão da Alienação Fiduciária Imóvel Partage ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios Partage"); (vii) Cessão Fiduciária de direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação Garantia; Adicionalmente, na ocorrência das hipóteses previstas na cláusula 8.7 do Termo de Securitização, a Cedente deverá constituir garantia adicional correspondente à (i) Carta de Fiança Bancária, contratada em alternativa à constituição do Cash Colateral, acima do Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária; e/ou (ii) Cash Colateral, em</p>	

alternativa à contratação da Carta de Fiança Bancária, acima do Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 120	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000
Data de Vencimento: 10/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do LTV e em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado; - Laudo de Avaliação dos imóveis em garantia, de acordo com as normas técnicas ABNT, prevendo o valor de venda forçadas e com data base até o terceiro mês imediatamente anterior à Verificação do LTV; - Apólice de Seguro endossada a Securitizadora com cobertura de perda de receitas/lucros cessantes e seguro patrimonial dos imóveis, renovada em 18 de junho de 2021; - Verificação do índice de alavancagem máxima. OBS: Waiver para descumprimento dos índices referente aos períodos de junho e dezembro de 2021.</p>	
<p>Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantias compartilhadas com as Séries 121ª e 330ª da 1ª Emissão da Habitasec.</p>	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 121	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00	Quantidade de ativos: 17000
Data de Vencimento: 10/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do LTV e em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado; - Laudo de Avaliação dos imóveis em garantia, de acordo com as normas técnicas ABNT, prevendo o valor de venda forçadas e com data base até o terceiro mês imediatamente anterior à Verificação do LTV; - Apólice de Seguro endossada a Securitizadora com cobertura de perda de receitas/lucros cessantes e seguro patrimonial dos imóveis, renovada em 18 de junho de 2021; - Verificação do índice de alavancagem máxima. OBS: Waiver para descumprimento dos índices referente aos períodos de junho e dezembro de 2021.</p>	
<p>Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantia compartilhada com as Séries 120ª e 330ª da 1ª Emissão da Habitasec.</p>	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 124	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 21/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras e balancetes da Devedora e Fiadora, acompanhados de notas explicativas, referente ao exercício social de 2021; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para contemplar o status quo das vendas de lotes do Empreendimento 01, 02, 03 e 04 e a atualização dos Anexo I e II; - Relatório Trimestral comprovando a Destinação dos Recursos das Cédulas, conforme modelo no Anexo VII do Termo de Securitização, referente ao período de Abril a Junho de 2021, julho a outubro de 2021 e novembro a janeiro; OBS: Recebemos os relatórios de destinação de recursos faltantes em 23/02/2022 - pendentes de verificação - Os 4 primeiros aditamentos às CCB de 01 à 04, registrados nos cartórios competentes; e - Os 4 primeiros aditamentos às AF de Quotas de 01 à 04, registrados nos cartórios competentes.</p>	
<p>Garantias: (i) o Aval, em cada uma das Cédulas; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01, 02, 03 e 04; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas 01, 02, 03 e 04.</p>	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 132	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 76.000.000,00	Quantidade de ativos: 76000
Data de Vencimento: 16/01/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Laudo de Avaliação dos Imóveis para fins de atualização dos imóveis em garantia, Fernão Dias e Privalia; - Informações sobre eventuais Novos Direitos Creditórios para fins de aditamento ao Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária Fernão Dias e Privalia; - Relatório de Rating atualizado, com data base em Dezembro de 2020 a junho de 2021 e julho a outubro 2021; e - Declaração Semestral atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos. Período de referência 1º e 2º Semestres de 2021.</p>	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários lastro; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel Fernão Dias; (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Privalia; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia; e (vi) Fundo de</p>	

Reserva no valor mínimo equivalente a 1 (uma) parcela média dos CRI dos próximos 12 (doze) meses.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 135	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.251.000,00	Quantidade de ativos: 22251
Data de Vencimento: 25/08/2029	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: - Relatório de Destinação de Recursos na forma do Anexo VII, acompanhados dos documentos comprobatórios aplicáveis, tais como cópias dos contratos e das notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais; - Envio dos balancetes, demonstrações de resultados econômicos e fluxo de caixa dos fiadores referente a julho de 2021 a janeiro de 2022; - Envio do Aditamento a Cessão Fiduciária para manter a relação atualizada dos Recebíveis do Anexo III, com as informações referentes aos novos Recebíveis. O referido aditamento deverá ser registrado nos RTDs de SP/SP e Aracaju/SE; - Solicitar esclarecimentos quanto a Recomposição do Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Fundo de Liquidez e da Razão Mínima de Garantia; - Envio das Notificação a Fiduciária, no caso referente aos alterações na relação dos Recebíveis; e - Organograma societário da Cedente de dos Fiadores.</p>	
<p>Garantias: A Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a Fiança, Fundo de Reserva e a Coobrigação.</p>	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 138	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 10/04/2023	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
<p>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</p>	
<p>Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis e Fiança.</p>	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 144	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.600.000,00	Quantidade de ativos: 96000
Data de Vencimento: 29/04/2024	

Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento Alvo aplicado, no respectivo período, incluindo cópias dos contratos e notas fiscais no formato "XML", referente ao período de julho à outubro de 2021 e novembro de 2021 a janeiro 2022;

Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança e Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 147

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00

Quantidade de ativos: 60000

Data de Vencimento: 30/05/2023

Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente arquivado na JUCESP, bem como registrado no RTD de São Paulo/SP.

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fiança e (iii) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 154

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00

Quantidade de ativos: 24500

Data de Vencimento: 11/08/2023

Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,53% a.a. na base 252.

Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 161

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00

Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 23/12/2026

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,7% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Escritura de Debêntures, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020, Fevereiro/2020 a Abril/2020, Maio/2020 a Julho/2020, Agosto/2020 a Outubro/2020, Novembro/2020 a Janeiro/2021, Fevereiro/2021 a Abril/2021 e Maio/2021 a Julho/2021 e agosto/2021 a outubro/2021 e novembro 2021 a janeiro 2021, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos Imóveis Alvos relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020, Fevereiro/2020 a Abril/2020, Maio/2020 a Julho/2020, Agosto/2020 a Outubro/2020, Novembro/2020 a Janeiro/2021, Fevereiro/2021 a Abril/2021 e Maio/2021 a Julho/2021 e agosto/2021 a outubro/2021, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos Imóveis Alvos emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020, Fevereiro/2020 a Abril/2020, Maio/2020 a Julho/2020, Agosto/2020 a Outubro/2020, Novembro/2020 a Janeiro/2021, Fevereiro/2021 a Abril/2021 e Maio/2021 a Julho/2021 e agosto/2021 a outubro/2021, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Transferência de Debêntures Nominativas da Incorporadora e Construtora PIBB S.A, constando o registro das debêntures em favor da Securitizadora; - Cópia da Ata da Reunião de Sócios da Brisas do Quiraz Empreendimentos, aprovando a AF de Imóveis da Beach Riviera, realizada em 22/10/2019, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia do Instrumento de Cessão de Direito de Uso e Outras Avenças, celebrado entre a MVC e os cessionários que integram os empreendimentos Beach Riveira e Berberly hills;

Garantias: Serão constituídas em favor da Emissora as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Beach Riviera; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Summer Park; (iii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas MVC; (v) Garantia Fidejussória; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Despesas.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 162

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 64.825.075,07

Quantidade de ativos: 64826

Data de Vencimento: 25/10/2029

Taxa de Juros: IPCA + 7,67% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Apólice de Seguros PMI, com data de emissão a partir de 15.07.2021.

Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 167

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00

Quantidade de ativos: 56000

Data de Vencimento: 11/03/2025

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração/Relatório Trimestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de 04.2021 a 09.2021 e 10.2021 a 03.2022; - Declaração Semestral atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos, referente ao 1º e 2º Semestres de 2021; e - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fiança.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 169

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00

Quantidade de ativos: 4000

Data de Vencimento: 28/09/2023

Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.

Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fiança.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 171

Emissão: 1



Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00	Quantidade de ativos: 20320
Data de Vencimento: 26/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Montreal Empreendimentos, referente ao exercício que terminou; - Balancete Trimestral (Montreal), referente aos períodos de junho a setembro e outubro a dezembro de 2021; e - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Datas de referência para cumprimento das pendências: 05.2021 a 11.2021.</p>	
<p>Garantias: São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.</p>	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 175	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.600.000,00	Quantidade de ativos: 20600
Data de Vencimento: 30/10/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação do Empreendimento Imobiliário. Apenas para caso o Empreendimento Imobiliário fique mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas; - Cópia da Declaração/Relatório de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo IV da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Trimestre anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Para casos de recursos destinados para reembolsos, deverá ser enviado Termo de Quitação de Dívida ou Comprovantes de pagamentos, referentes aos reembolsos, referente ao período de Fevereiro a Abril de 2021, Maio a Julho e agosto à outubro de 2021 e novembro de 2021 a janeiro de 2022;</p>	
<p>Garantias: Serão constituídas as Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Garantia Fidejussória e o Fundo de Reserva.</p>	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 176	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00	Quantidade de ativos: 20320
Data de Vencimento: 26/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Montreal Empreendimentos, referente ao exercício que terminou; - Balancete Trimestral (Montreal), referente aos períodos de junho a setembro e outubro a dezembro de 2021; e - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Datas de referência para cumprimento das pendências: 05.2021 a 11.2021.</p>	
<p>Garantias: São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.</p>	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 180	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000
Data de Vencimento: 23/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de gestão referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, prevendo a atualização da Relação de Recebíveis, acompanhado das Notificações dando ciência dos devedores dos novos recebíveis. Sem prejuízo do envio da via registrada nos RTD's de Santa Catarina e São Paulo; - Relatório de Recebíveis da Carteira, contendo as informações: (a) Recebíveis recebidos no mês anterior; (b) Recebíveis em atraso; (c) Vendas ocorridos no mês anterior; (d) Distratos ocorridos no mês anterior; e (e) Recebíveis em renegociação de parcelas; - Cópia do 1º Aditamento a Cessão Fiduciária, devidamente registrada nos RTDs de São Paulo e Santa Catarina; e - No que se refere a AGT de 23/10/2020 que delibera pelo compartilhamento de garantia da AF de Imóvel mat 27.606 aguardamos (a) aditamento ao Contrato de AF de Imóvel registrado no RGI; (b) cópia da matrícula 27.606 constando a aditamento e o</p>	

compartilhamento; (c) aditamento à Escritura para fins de alteração do spread; (d) aditamento ao Termo de Securitização para fins de alteração do spread.

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada com os CRI das 198^a e 204^a séries da Habitasec, nos termos da AGT de 23/10/2020; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 182

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00

Quantidade de ativos: 130000

Data de Vencimento: 23/12/2025

Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de gestão referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, prevendo a atualização da Relação de Recebíveis, acompanhado das Notificações dando ciência dos devedores dos novos recebíveis. Sem prejuízo do envio da via registrada nos RTD's de Santa Catarina e São Paulo; - Relatório de Recebíveis da Carteira, contendo as informações: (a) Recebíveis recebidos no mês anterior; (b) Recebíveis em atraso; (c) Vendas ocorridos no mês anterior; (d) Distratos ocorridos no mês anterior; e (e) Recebíveis em renegociação de parcelas; - Cópia do 1º Aditamento a Cessão Fiduciária, devidamente registrada nos RTDs de São Paulo e Santa Catarina; e - No que se refere a AGT de 23/10/2020 que delibera pelo compartilhamento de garantia da AF de Imóvel mat 27.606 aguardamos (a) aditamento ao Contrato de AF de Imóvel registrado no RGI; (b) cópia da matrícula 27.606 constando a aditamento e o compartilhamento; (c) aditamento à Escritura para fins de alteração do spread; (d) aditamento ao Termo de Securitização para fins de alteração do spread.

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada com os CRI das 198^a e 204^a séries da Habitasec, nos termos da AGT de 23/10/2020; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 186

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 7.250.000,00

Quantidade de ativos: 7250

Data de Vencimento: 03/09/2024

Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) Fiança.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 190	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.000.000,00	Quantidade de ativos: 62000
Data de Vencimento: 26/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 191	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00	Quantidade de ativos: 21000
Data de Vencimento: 26/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 192	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 26/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii)	



Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 193	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.081.000,00	Quantidade de ativos: 39081
Data de Vencimento: 20/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 5,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Aval; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 196	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.500.000,00	Quantidade de ativos: 77500
Data de Vencimento: 17/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório de monitoramento, referente ao mês de março de 2022; - Verificar a recomposição da razão de garantia, descumprida desde outubro de 2021; e - Cópia dos Instrumentos de AF de Imóveis (Alfa 01, Alfa 02, Alfa 03, Estoques Spring e Estoques River), devidamente registrados no cartório competente (Fortaleza - CE), bem como as matrículas dos imóveis averbados. O prazo poderá ser prorrogado por mais 60 dias, por uma única vez, desde que a Fiduciante demonstre estar envidando os seus melhores esforços. OBS: A Securitizadora informou que a Razão de Garantia continua descumprida, mas, continua sendo amortizada mensalmente para fins de reenquadramento.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Hipoteca; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (v) os Fundos. Conforme informado pela Securitizadora, o valor dos imóveis dados em garantia, em 31/12/2021, é de R\$64.195.140,97.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 197	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 29/04/2024	

Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.

Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; e Fundo de Reserva;

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 198

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 20/08/2026

Taxa de Juros:

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Apólice de Seguro renovada, a partir de novembro de 2021, contendo a Habitasec como a única beneficiária. - Verificação do Fluxo Mínimo Mensal que deverá corresponder a 85% do montante previsto para recebimento em decorrência da Razão de Garantia, referente aos meses de Agosto de 2020 a dezembro de 2021; - Cópia da Cessão Fiduciária, devidamente registrada no RTD de São Paulo/SP; - Informações atualizadas sobre a celebração dos aditamentos prevendo o compartilhamento dos Recebíveis entre 180/182 e 198/204, pois em que pese não constar essa previsão nos documentos da oferta, a Emissora informa que são compartilhadas. Logo, deverá ocorrer uma AGT em ambos os CRI para prever o compartilhamento; e - Cópia da 27.606 atualizada, constando o compartilhamento entre os CRI 180 e 181 da Habitasec com os CRI desta emissão nos termos da AGT dos CRI 180 e 181 realizada em 23/10/2020.

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis observado que foi aprovado o compartilhamento exclusivamente sob a matrícula 27.606 com os CRI das 180ª e 182ª séries da Habitasec nos termos da AGT de 23/10/2020, de forma que aguardamos os instrumentos de compartilhamentos e comprovantes atualizados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 199

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00

Quantidade de ativos: 8000

Data de Vencimento: 07/01/2034

Taxa de Juros: IGP-DI + 11% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Fiança.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 204	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Apólice de Seguro renovada, a partir de novembro de 2021, contendo a Habitasec como a única beneficiária. - Verificação do Fluxo Mínimo Mensal que deverá corresponder a 85% do montante previsto para recebimento em decorrência da Razão de Garantia, referente aos meses de Agosto de 2020 a dezembro de 2021; - Cópia da Cessão Fiduciária, devidamente registrada no RTD de São Paulo/SP; - Informações atualizadas sobre a celebração dos aditamentos prevendo o compartilhamento dos Recebíveis entre 180/182 e 198/204, pois em que pese não constar essa previsão nos documentos da oferta, a Emissora informa que são compartilhadas. Logo, deverá ocorrer uma AGT em ambos os CRI para prever o compartilhamento; e - Cópia da 27.606 atualizada, constando o compartilhamento entre os CRI 180 e 181 da Habitasec com os CRI desta emissão nos termos da AGT dos CRI 180 e 181 realizada em 23/10/2020.</p>	
<p>Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis observado que foi aprovado o compartilhamento exclusivamente sob a matrícula 27.606 com os CRI das 180ª e 182ª séries da Habitasec nos termos da AGT de 23/10/2020, de forma que aguardamos os instrumentos de compartilhamentos e comprovantes atualizados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval.</p>	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 222	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.107.000,00	Quantidade de ativos: 7107
Data de Vencimento: 25/03/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
<p>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</p>	
<p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Aval; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Cessão Fiduciária.</p>	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 27/11/2028	



Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval: em conjunto, Goow Participações, MV Produtos, FFX Empreendimentos, Antônio Gomes, Edson Gomes, Edson Braga e Márcio Santos. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; O Imóvel se encontra detalhadamente descrito e caracterizado na matrícula nº 33.846 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro, Estado da Bahia, (iii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: a totalidade das ações de sua titularidade na Griffood Brasil e Goow Participações (Ações Alienadas), bem como a totalidade das quotas de sua titularidade na MV Produtos (Quotas Alienadas), todas de titularidade dos Alienantes Fiduciantes, conforme o caso, e representativas do capital social das Intervenientes Anuentes, conforme indicadas ou que venham a ser indicadas a qualquer tempo no Anexo II ao presente Instrumento. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Reserva: Não obstante as garantias descritas acima, a Devedora concorda que a Emissora será responsável pela manutenção de um fundo de reserva a ser constituído pela Emissora na Conta Centralizadora em garantia às Obrigações Garantidas.

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 26ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 28 DE ABRIL DE 2023

1. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS ALVO E CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS						
Empreendimento Alvo	MATRÍCULA E RGI	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por empreendimento alvo	Gastos já realizado em cada empreendimento alvo até a data de emissão	Valores a serem gastos com recursos desta emissão no empreendimento alvo	Percentual
Hesa 224 Investimentos	25.997 do 15º RGI de São Paulo/SP	Desenvolvimento Imobiliária	R\$ 95.751.258,60	R\$ 1.244.436,75	R\$ 1.000.000,00	1,2%
Hesa 159 investimentos	41.5699 do 11º RGI de São Paulo/SP	Desenvolvimento Imobiliária	R\$ 721.702.877,10	R\$ 1.937.090,28	R\$ 33.573.805,55	39,7%
Hesa 186 Investimentos	211.365 217.525 168.089 109.868 219.765 do 7º RGI de São Paulo/SP	Desenvolvimento Imobiliária	R\$ 79.512.730,69	R\$ 14.559.048,39	R\$ 49.999.194,45	59,1%
					R\$ 84.573.000,00	100,0%

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS										
Imóvel Lastro	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel 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
Hesa 224 Investimentos	1,2%							R\$ 1.000.000,00		R\$ 1.000.000,00
Hesa 159 investimentos	39,7%			R\$ 15.426.287,59		R\$ 18.147.517,96				R\$ 33.573.805,55
Hesa 186 Investimentos	59,1%		R\$ 1.058.956,88	R\$ 7.015.521,24	R\$ 16.732.985,28	R\$ 17.800.023,77	R\$ 7.391.707,28			R\$ 49.999.194,45
	100,0%									R\$ 84.573.000,00

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 26ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 28 DE ABRIL DE 2023

Modelo de Requerimento de Liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel

São Paulo, [=] de [=] de 20[=]

À

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano

CEP 01451-000 - São Paulo - SP

Ref.: Solicitação de requerimento de desoneração de gravame - Alienação Fiduciária de Imóvel

[[=]], sociedade empresária limitada, 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 08.780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 49.263.189/0001-02] (“Fiduciante”), nos termos da cláusula 7.6 da *Cédula de Crédito Imobiliário nº 5154, Referente a Crédito Imobiliário* emitidas pela Helbor Empreendimentos S.A., bem como Cláusula 2.6.1 do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*” firmado em 28 de abril de 2023 (“*Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades [=]*”), vem pela presente solicitar a liberação dos gravames incidentes sobre a(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da(s) matrícula(s) nº(s) [=] do [=]º Oficial de Registro de Imóveis de [=]/SP.

Ainda, para fins do presente requerimento, seguem anexos (i) [o valor do saldo devedor do adquirente a ser liquidado por meio do repasse], bem como (ii) a comprovação de que a destinação dos recursos oriundos da comercialização da respectiva unidade foi destinada à Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel).

São Paulo/SP, [=] de [=] de 202[=].

[Fiduciante]



ANEXO X

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 26ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 28 DE ABRIL DE 2023

Modelo de Carta de Anuência à Liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel

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 Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de credora fiduciária (“Fiduciária”) com ciência da OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário dos CRI”), neste ato representada na forma de seu estatuto social, OUTORGA à [Fiduciante] (“Fiduciante”), por meio do presente, a mais ampla geral e irrevogável QUITAÇÃO, em relação às obrigações assumidas no âmbito do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” firmado em 28 de abril de 2023 entre a Fiduciante e a Fiduciária, exclusivamente acerca dos gravames incidentes sobre a unidade autônoma a seguir descrita na matrícula: [=].

Em decorrência da quitação ora pactuada, a Fiduciária autoriza e solicita ao Ilmo. Sr. Oficial do [=]º Cartório de Registro de Imóveis de [=] a proceder com a baixa da garantia de alienação fiduciária do Imóvel, bem como com o cancelamento das averbações referentes à constituição da Alienação Fiduciária exclusivamente sobre a matrícula nº [=].

São Paulo/SP, [=] de [=] de 20[=].

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Fiduciária

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Agente Fiduciário dos CRI



ANEXO XI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 26ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 28 DE ABRIL DE 2023

Modelo de Declaração de Veracidade

Ao

BR PARTNERS BRANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar

CEP 04538-132, São Paulo SP

Ref.: Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 26ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“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 08.780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 49.263.189/0001-02 (“Emitente”), na qualidade de emitente da “Cédula de Crédito Bancário nº 5154, Referente a Crédito Imobiliário” emitida em 28 de abril de 2023 (“CCB”), por meio de seus representantes legais abaixo subscritos, vem, nos termos do artigo 24, parágrafo 1º da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e no âmbito da oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 26ª (vigésima sexta) emissão da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria “S1”, 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/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Securitizadora” e “CRI”, respectivamente), a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160 (“Oferta dos CRI”), declarar, em caráter irrevogável e irretratável, conforme aplicável, que, até a presente data:

- (a) não descumpriu qualquer das obrigações assumidas na CCB e/ou em quaisquer outros documentos relacionados à operação de emissão dos CRI, tendo como lastro os créditos imobiliários decorrentes da CCB (“Operação de Securitização” e “Documentos da Operação”, respectivamente);



- (b) não foi verificada a ocorrência de quaisquer das hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado, conforme previstos na CCB; e
- (c) permanecem verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas, todas as declarações prestadas na CCB e nos demais Documentos da Operação.

Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos na presente declaração devem ter o mesmo significado atribuído a eles na CCB.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da Emitente. A Emitente afirma, ainda, não ter (a) ocultado nenhuma informação que possa afetar a Oferta dos CRI ou a decisão a respeito do investimento nos CRI; ou (b) destruído, suprimido ou ocultado nenhum documento público ou particular que altere as declarações aqui contidas.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Mogi das Cruzes - SP, [=] de [=] de 2023.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

Nome: Henry Borenstein

CPF/ME: 248.340.628-99

E-mail: henry.borenstein@helbor.com.br



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: AEJVM-UTY2C-KZHAL-9TA94

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Marcos Ribeiro do Valle Neto (CPF 308.200.418-07)

Alexandra Martins Catoira (CPF 362.321.978-95)

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

RAFAEL CASEMIRO PINTO (CPF 112.901.697-80)

Fernando Bernardo Cinta Gomes (CPF 264.697.118-47)

Luiz Carlos Viana Girão Júnior (CPF 111.768.157-25)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AEJVM-UTY2C-KZHAL-9TA94>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>