

**PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 26ª (VIGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA****HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, Cj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, São Paulo/SP

Perfazendo o montante total de até

**R\$ 84.573.000,00**

(oitenta e quatro milhões e quinhentos e setenta e três mil reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela

**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**

CNPJ/MF nº 49.263.189/0001-02

Classificação de Risco: Não há

Nível de concentração dos direitos creditórios: devedor único, conforme indicado acima

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRHBSCRIA43

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PR/2023/171, CONCEDIDO EM 15 DE MAIO DE 2023

A HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, Cj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora") está realizando a emissão de até 84.573 (oitenta e quatro mil e quinhentos e setenta e três) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série de sua 26ª (vigésima sexta) emissão, todos nominativos e escriturais, para distribuição pública nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 28 de abril de 2023, o valor total de até R\$ 84.573.000,00 (oitenta e quatro milhões e quinhentos e setenta e três mil reais). Os CRI têm como lastro os créditos imobiliários oriundos da "Cédula de Crédito Bancário nº 5154, Referente a Crédito Imobiliário", emitida em 28 de abril de 2023 pela HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.263.189/0001-02 ("Créditos Imobiliários", "CCB" e "Devedora", respectivamente) em favor do BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.720.493/0001-17 ("Cedente" ou "Coordenador Líder", conforme o caso), sendo que os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB foram cedidos pela Cedente à Emissora por meio do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado em 28 de abril de 2023 ("Contrato de Cessão"). Para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários e vinculá-los aos CRI, emitidos de acordo com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60") e demais normativos aplicáveis, foi celebrado o "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.", entre a Emissora e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI"). Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido adiante neste Prospecto), além do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva (conforme definidos abaixo), serão constituídas, observadas as disposições do Termo de Securitização, as alienações fiduciárias de 249 (duzentas e quarenta e nove) unidades autônomas de empreendimentos imobiliários desenvolvidos por 12 (doze) sociedades de propósito específico controladas pela Devedora ("Fiduciárias"), nos termos dos respectivos "Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ou dos "Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva", conforme o caso, a serem celebrados entre as respectivas Fiduciárias e a Emissora.

Ressalvadas as hipóteses de amortização e resgate antecipado dos CRI, decorrentes do vencimento antecipado automático e/ou não-automático da CCB ou de qualquer outra hipótese de amortização extraordinária ou resgate antecipado da CCB, nos termos previstos na CCB, no Termo de Securitização e neste Prospecto, os CRI terão prazo de vencimento de 1.463 (mil e quatrocentos e sessenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 27 de abril de 2027. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI não será objeto de atualização monetária.

Sobre o Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI, incidirão juros remuneratórios correspondentes 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 (duzentas e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("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 2,5% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentas 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 (conforme definido adiante) imediatamente anterior ("Juros Remuneratórios"). Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.1 do Termo de Securitização e do Anexo III à CCB.

Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição dos CRI liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, observada a restrição disposta no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

O Agente Fiduciário dos CRI foi nomeado para representar, perante a Emissora e a quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"). Em observância ao artigo 37 da Resolução CVM 60, a Emissora instituirá regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, bem como sobre as Garantias e quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido na Seção 18 deste Prospecto), na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430"). O objeto do Regime Fiduciário será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430. Não serão constituídas garantias específicas sobre os CRI, sem prejuízo da garantia real acima mencionada, do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, constituída no âmbito da CCB e do Contrato de Cessão.

A distribuição dos CRI será intermediada pelo Coordenador Líder, já qualificado acima. Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, aos investidores que possam ser enquadrados na hipótese prevista no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30"), conforme alterada, e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30, conforme aplicável ("Investidores Qualificados" ou "Investidores"). O aviso ao mercado foi divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Os CRI não são qualificados como "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos.

Ressalvadas eventuais condições às quais a integralização dos CRI por determinados investidores estejam sujeitas, considerando a razão da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, os Documentos de Aceitação da Oferta (conforme definido na Seção 18 deste Prospecto) são irrevogáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição, conforme os termos e condições da Oferta.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 10 A 37 DESTA PROPOSTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS.

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DA CCB QUE COMPÕE SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTA PROPOSTA NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS, CONFORME DESCRITAS NA PÁGINA 41 DESTA PROPOSTA.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM.

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.



COORDENADOR LÍDER



DEVEDORA



AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI



ASSESSOR LEGAL



ADVOGADOS

A data deste Prospecto Definitivo é 17 de maio de 2023



## ÍNDICE

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
2.1. Breve Descrição da Oferta .....	1
2.2. Apresentação da Emissora .....	1
2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização .....	2
2.4. Identificação do público-alvo.....	2
2.5. Valor Total da Oferta .....	3
2.6. Resumo das Principais Características dos CRI .....	3
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....</b>	<b>8</b>
3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora .....	8
3.2. Destinação dos Recursos pela Devedora .....	8
3.2.1. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora .....	8
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado .....	9
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas .....	9
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato .....	9
<b>4. FATORES DE RISCO.....</b>	<b>10</b>
Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico .....	10
Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional .....	12
Riscos Relacionados à Emissora .....	12
Riscos Relacionados à Devedora .....	15
Riscos Relativos a Alterações na Legislação e Regulamentação Tributárias Aplicáveis aos CRI .....	31
Outros riscos .....	32
Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI .....	35
<b>5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA.....</b>	<b>38</b>
5.1. Cronograma tentativo .....	38
<b>6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA EMISSORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 .....</b>	<b>40</b>
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>41</b>
7.1. Eventuais Restrições à Transferência dos CRI.....	41
7.2. Inadequação do Investimento .....	41
7.3. Eventual Modificação, Suspensão e/ou Cancelamento da Oferta .....	41
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>43</b>
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida .....	43
8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores.....	51



8.3.	Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização .....	52
8.4.	Regime de Distribuição .....	52
8.5.	Dinâmica de Procedimento de Alocação.....	53
8.6.	Formador de Mercado.....	54
8.7.	Fundo de Liquidez e Estabilização.....	54
8.8.	Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam.....	54
<b>9.</b>	<b>INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO .....</b>	<b>55</b>
9.1.	Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares dos CRI.....	55
9.2.	Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.....	55
9.3.	Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI .....	55
9.4.	Política de investimento .....	55
<b>10.</b>	<b>INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS .....</b>	<b>56</b>
10.1.	Créditos Imobiliários .....	56
10.1.1.	Características Relevantes dos Direitos Creditórios.....	56
10.2.	Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.....	59
10.3.	Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.....	59
10.4.	Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito .....	60
10.5.	Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento.....	60
10.6.	Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Emissora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo.....	60
10.7.	Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Emissora ou do Coordenador Líder, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Emissora e o Coordenador Líder tenham a respeito, ainda que parciais.....	60
10.8.	Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados .....	60
10.9.	Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Emissora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos .....	61
10.10.	Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI e demais prestadores de serviço .....	64
10.11.	Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos direitos creditórios .....	64



<b>11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES .....</b>	<b>65</b>
11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à Emissora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização.....	65
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à Emissora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.....	65
<b>12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA .....</b>	<b>66</b>
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios .....	66
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da Emissora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas .....	66
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social.....	66
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado .....	66
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios .....	68
<b>13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>69</b>
<b>14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>71</b>
14.1. Condições do Contrato de Distribuição .....	71
14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta .....	72
<b>15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA .....</b>	<b>74</b>
15.1. Último Formulário de Referência .....	74
15.1.1. Formulário de Referência da Emissora .....	74
15.1.2. Formulário de Referência da Devedora .....	74



15.2.	Demonstrações Financeiras da Emissora.....	74
15.3.	Demonstrações Financeiras da Devedora .....	74
15.4.	Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou pela emissão.....	74
15.5.	Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 deste Prospecto .....	74
15.6.	Termo de securitização de créditos .....	75
15.7.	Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis.....	75
<b>16.</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>	<b>76</b>
<b>17.</b>	<b>INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA.....</b>	<b>79</b>
17.1.	Devedora.....	79
<b>18.</b>	<b>DEFINIÇÕES.....</b>	<b>88</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>.....</b>	<b>102</b>
<b>ANEXO A</b>	<b>- Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão dos CRI .....</b>	<b>103</b>
<b>ANEXO B</b>	<b>- Estatuto social atualizado da Emissora .....</b>	<b>118</b>
<b>ANEXO C</b>	<b>- Estatuto social atualizado da Devedora .....</b>	<b>135</b>
<b>ANEXO D</b>	<b>- Termo de securitização de créditos.....</b>	<b>166</b>
<b>ANEXO E</b>	<b>- Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis .....</b>	<b>318</b>
<b>ANEXO F</b>	<b>- Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado .....</b>	<b>370</b>
<b>ANEXO G</b>	<b>- Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto.....</b>	<b>373</b>



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Nos termos do §3º do artigo 17 e do item 2 da seção “Informações do Prospecto” do “Anexo E” da Resolução CVM 160, segue abaixo breve descrição da Oferta. O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e/ou os CRI.

A presente seção não contém todas as informações que o potencial Investidor deve considerar antes de investir nos CRI. Recomenda-se ao Investidor, antes da sua tomada de decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 10 a 37 deste Prospecto Definitivo, bem como os Anexos deste Prospecto Definitivo, da Lâmina da Oferta, do Termo de Securitização, conforme aditado, e do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

Anteriormente à tomada de decisão sobre o investimento nos CRI, para melhor compreensão das atividades da Devedora, devem ser lidos o Formulário de Referência da Devedora, suas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas.

### 2.1. Breve Descrição da Oferta

A Emissora realizará a oferta dos CRI da 1ª (primeira) série de sua 26ª (vigésima sexta), lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios devidos pela Devedora, em razão da emissão da CCB pela Devedora, no valor de até R\$ 84.573.000,00 (oitenta e quatro milhões e quinhentos e setenta e três mil reais). A Oferta consistirá na distribuição pública de até 84.573 (oitenta e quatro mil e quinhentos e setenta e três) CRI, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, perfazendo o Valor Total da Emissão de até R\$ 84.573.000,00 (oitenta e quatro milhões e quinhentos e setenta e três mil reais), na Data de Emissão dos CRI, podendo essa quantidade ser reduzida em razão da possibilidade de distribuição parcial dos CRI.

Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser distribuídos de forma parcial, desde que observado o montante mínimo de R\$ 15.911.000,00 (quinze milhões e novecentos e onze mil reais) para que seja mantida a Oferta (“Montante Mínimo da Oferta”).

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução CVM 160. A colocação dos CRI será realizada pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação. Não haverá lote adicional de CRI.

A Oferta será coordenada pelo Coordenador Líder. Nos termos do Contrato de Distribuição, poderão participar da Oferta, a convite do Coordenador Líder, a seu critério e por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição, outras instituições participantes do sistema de distribuição do mercado de capitais no Brasil que celebrarem Termo de Adesão (como definido no Contrato de Distribuição) (“Participantes Especiais”).

### 2.2. Apresentação da Emissora

**ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e créditos do agronegócio, constituída nos termos da Lei nº 14.430 e, de acordo com o seu estatuto social, possui o seguinte objeto social: (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, (ii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários, (CRI), podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro 1997, conforme alterada, e outras disposições legais aplicáveis, (iii) a prestação de serviços de gestão e administração de créditos imobiliários e valores mobiliários próprios ou de terceiros, de Patrimônio Separado de CRI, e ainda, prestação de serviço de consultoria imobiliária para fundos de investimentos; (iv) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários, (v) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiro e de capitais, (vi) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias e de terceiros, (vii) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos, (viii) a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia, (ix) a gestão de fundos e recursos próprios



e de terceiros: e (x) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos. Em relação às atividades inerentes ao objeto acima descrito, a Emissora possui profissionais dedicados à originação, estruturação, distribuição e monitoramento das operações. Adicionalmente, possui área de liquidação operacional, uma vez que os valores mobiliários de sua emissão são registrados, custodiados e liquidados por meio de câmaras de custódia e liquidação.

A Emissora atua substancialmente da aquisição de lastros imobiliários e do agronegócio, para posterior emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, bem como a prestação de serviços relacionados.

**Demonstrações Financeiras da Emissora** - Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e as informações trimestrais referentes aos períodos de nove, seis e três findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, 30 de junho de 2022 e 2021, 31 de março de 2022 e 2021, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do CPC, estes que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASBB.

**Patrimônio Líquido da Emissora** - Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido da Emissora era de R\$ 4.950.776,00 (quatro milhões, novecentos e cinquenta mil e setecentos e setenta e seis reais).

**Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas pela Emissora com patrimônio separado** - 100% (cem por cento) das ofertas de recebíveis imobiliários da Emissora foram realizadas com a constituição do patrimônio separado e 0% (zero por cento) foram realizadas com coobrigação da Emissora.

**Número total de Ofertas Públicas de emissão da Emissora** - A Emissora possui, em circulação, 51 (cinquenta e um) Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação, no montante total de R\$ 392.126.861,35 (trezentos e noventa e dois milhões, cento e vinte e seis mil, oitocentos e sessenta e um reais e trinta e cinco centavos).

A Emissora não possui controladas.

### 2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras, reguladas pela Lei 14.430, e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro, e são títulos executivos extrajudiciais.

Os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora e oriundos da CCB foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização e serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, sendo depositados para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31.

Na Data da Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de até R\$ 84.573.000,00 (oitenta e quatro milhões e quinhentos e setenta e três mil reais), podendo esse montante ser reduzido, em virtude da distribuição parcial dos CRI.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, em conformidade com o Termo de Securitização.

### 2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a “**Investidores Qualificados**”, assim entendidos como sendo pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos ou quaisquer outros veículos de investimento que atendam às características dos investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.

Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários junto ao público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.



## 2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da emissão é de até R\$ 84.573.000,00 (oitenta e quatro mil e quinhentos e setenta e três reais), da Data de Emissão.

## 2.6. Resumo das Principais Características dos CRI

Os CRI serão emitidos em série única, com as características abaixo:

<b>Valor Nominal Unitário</b>	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<b>Quantidade de CRI</b>	Serão emitidos até 84.573 (oitenta e quatro mil e quinhentos e setenta e três) CRI, observado que essa quantidade poderá ser diminuída em razão da distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo.
<b>Lote Adicional de CRI</b>	Não haverá lote adicional.
<b>Código ISIN dos CRI</b>	BRHBSCCRIA43.
<b>Classificação de Risco</b>	Os CRI objeto da Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.
<b>Data de Emissão</b>	28 de abril de 2023.
<b>Prazo e Data de Vencimento dos CRI</b>	Os CRI terão prazo de 1.460 (mil e quatrocentos e sessenta) dias a contar da Data de Emissão, sendo a Data de Vencimento o dia 27 de abril de 2027, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou amortização antecipada dos CRI, diante da antecipação dos Créditos Imobiliários ou Liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização.  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.
<b>Ambiente de Depósito, Distribuição e Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira</b>	Os CRI serão depositados (i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
<b>Atualização Monetária dos CRI</b>	O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.
<b>Juros Remuneratórios dos CRI</b>	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será acrescido do montante correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de <i>spread</i> (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 <i>pro</i>





	<i>rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, calculados de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização.
<b>Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios</b>	Mensal, de acordo com as tabelas constantes do Anexo II do Termo de Securitização.
<b>Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização</b>	Em parcela única, na Data de Vencimento, de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização.
<b>Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB</b>	Sempre que forem recebidos recursos pela Devedora em razão da venda das Unidades Autônomas, objeto das Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Devedora ou a respectiva Fiduciante 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) (“ <u>Valor Líquido de Venda</u> ”) para realizar a amortização extraordinária do Valor Principal da CCB (ou do saldo do Valor Principal, conforme o caso), até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Principal no caso de amortização extraordinária parcial (“ <u>Amortização Extraordinária Obrigatória</u> ”).
<b>Eventos de Vencimento Antecipado</b>	A CCB poderá vencer de forma antecipada em caso da ocorrência de um evento de vencimento antecipado automático ou não automático, conforme previsto na CCB, e, conseqüentemente, os CRI serão resgatados antecipadamente.
<b>Garantias</b>	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pelas Alienações Fiduciárias de Imóvel, pelo Fundo de Reserva e pelo Fundo de Despesas, no âmbito da CCB e do Contrato de Cessão.
<b>Créditos Imobiliários</b>	Os Créditos Imobiliários, oriundos da CCB, que lastreiam os CRI.
<b>Lastro dos CRI</b>	Os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB.
<b>Regime Fiduciário</b>	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.
<b>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</b>	Caso seja verificada: <b>(a)</b> a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda <b>(b)</b> qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 10.4 do Termo de Securitização, quais sejam, (i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora ou (ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer em até 3 (três) Dias



	<p>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, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pelos recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação, nos termos previstos no Termo de Securitização.</p>
<b>Tratamento Tributário</b>	<p>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.</p> <p><u>Pessoas físicas residentes no Brasil:</u> A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas.</p> <p><u>Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil:</u> O tratamento tributário de investimentos em CRI é, geralmente, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(a) Sujeição dos rendimentos ao Imposto de Renda Retido na Fonte (“<u>IRRF</u>”), mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:<ul style="list-style-type: none"><li>(i) até 180 dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento);</li><li>(ii) de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento);</li><li>(iii) de 361 a 720 dias, 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento); e</li><li>(iv) acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).</li></ul></li><li>(b) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“<u>IRPJ</u>”)) e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“<u>CSLL</u>”) 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</li></ul>



- (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.

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.

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.

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):

- (e) 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);
- (f) 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



	<p>mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e</p> <p>(g) 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 (“<u>IOF/Câmbio</u>”) 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.</p> <p><u>IOF/TVM</u>: O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“<u>IOF/TVM</u>”) incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.</p>
<p><b>Direitos, Vantagens e Restrições</b></p>	<p>Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI corresponderá a um voto na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. Observados os termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta.</p> <p>No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão, no prazo de mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento, comunicar eventual decisão de desistir da Oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.</p>



### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

#### 3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento do Preço de Aquisição (conforme definido no Contrato de Cessão).

#### 3.2. Destinação dos Recursos pela Devedora

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 imobiliários residenciais e/ou na parcela residencial de empreendimentos imobiliários de uso misto da Devedora e/ou de SPE Incorporadoras (conforme definido na Seção 18 deste Prospecto), conforme descritos no Anexo I à CCB (“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.

##### 3.2.1. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora

A Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretroatável, 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 ao Termo de Securitização. A Devedora, conforme aplicável, poderá, a seu exclusivo critério, alterar a destinação dos recursos obtidos com a emissão da CCB, 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 ao Termo de Securitização, sendo certo que tal alteração acarretará o necessário aditamento à CCB, aos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel, ao 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 pelo Patrimônio Separado, com recursos a serem aportados pela Devedora, na forma prevista no Termo de Securitização, ou, na hipótese de insuficiência, pelo Fundo de Despesas, e independerá de prévia aprovação por parte dos Titulares dos CRI.

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, no dia 5 (cinco) dos meses de setembro e fevereiro de cada ano, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos realizada até o fechamento dos semestres findos em agosto e janeiro, 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 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 relatórios das obras dos Empreendimentos Alvo conforme ocorridas no semestre anterior, extrato de comprovante de pagamento ou 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 a verificação da destinação de recursos (“Documentos Comprobatórios”).

O Agente Fiduciário dos CRI verificará o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão da CCB.

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 residencial, de acordo com os termos da CCB.



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 do Termo de Securitização.

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

O presente item não é aplicável à Oferta.

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas

Na hipótese de distribuição parcial dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização e neste Prospecto, a Devedora destinará os recursos captados por meio desta Oferta nos mesmos percentuais indicados no Termo de Securitização, proporcionalmente aos CRI efetivamente colocados.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato

O presente item não é aplicável à Oferta.

#### 4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto e em outros Documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros, conforme entenderem necessário.

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Prospecto, por referência, todos 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.

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

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora e pela Devedora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e este Prospecto e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza, ou problema poderá ou poderia produzir um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

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

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas Controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto.

##### Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

- (a) Política Econômica do Governo Federal: A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social, econômico, pandemias, períodos de quarentena, *lockdown*, que ocorram ou possam afetar o país.

Adicionalmente, o Governo Federal tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas



políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis consequências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos Titulares dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da transição de mandato dos poderes executivo e legislativo, conforme eleições realizadas no ano de 2022, e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

- (b) Efeitos da retração no nível da atividade econômica: Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a redução do montante dos Créditos Imobiliários, diminuindo a capacidade de pagamento da Devedora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média





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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

- (f) Riscos do Ambiente Macroeconômico Internacional: O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos Relacionados à Emissora

- (a) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora: Os CRI são lastreados pela CCB, emitida pela Devedora, representativas dos Créditos Imobiliários, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na CCB, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Ainda, o recebimento de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos decorrentes da CCB, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos Créditos Imobiliários pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior



- (b) 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 o Escriturador, o Banco Liquidante dos CRI e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI pelos 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (c) 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

- (d) 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (e) 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (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 por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, 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 com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, 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, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (g) Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora: Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI,



com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R\$ 4.950.776,00 (quatro milhões, novecentos e cinquenta mil e setecentos e setenta e seis reais), em 31 de dezembro de 2022, montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei 14.430, o que poderá afetar adversamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

- (h) Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (j) Ausência de Opinião Legal e Carta Conforto sobre o Formulário de Referência da Emissora. O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal da Emissora.

Conseqüentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Prospecto e/ou no Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor a erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Ademais, as informações públicas utilizadas, incluindo, mas não se limitando, as provenientes do Formulário de Referência da Emissora, demonstrações financeiras auditadas e apresentações disponibilizadas no “Relações com Investidores” da Emissora não foram objeto de auditoria ou revisão pelo Coordenador Líder.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor



- (k) Outros Riscos Relacionados à Emissora: Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM ([www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br)) e no website de relações com investidores da Emissora (<http://habitasec.com.br/relacionamento-com-investidores/>), o qual fica expressamente incorporado a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Riscos Relacionados à Devedora

- (a) A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária. A Devedora dedica-se à incorporação imobiliária de empreendimentos residenciais e comerciais e pretende continuar desenvolvendo essa atividade. Além dos riscos aqui mencionados, as atividades da Devedora são afetadas pelos seguintes riscos:
- A Devedora poderá ser impedida, no futuro, em razão de novas regulamentações ou das condições do mercado, de indexar suas contas a receber de acordo com determinados índices de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderá tornar seus projetos inviáveis em termos econômicos ou financeiros;
  - As condições do mercado imobiliário local ou regional poderão se deteriorar, ou ainda o grau de interesse dos compradores por projetos da Devedora ou o preço de venda das unidades poderão ficar significativamente abaixo do esperado, afetando adversamente a rentabilidade de seus projetos;
  - A confiança dos potenciais clientes da Devedora pode ser abalada em função da eventual falência, recuperação ou crise financeira de qualquer dos concorrentes da Devedora que afete adversamente o setor imobiliário;
  - Os custos operacionais da Devedora poderão aumentar e suas margens podem ser adversamente afetadas em decorrência do aumento nos prêmios de seguros, impostos imobiliários e de serviços públicos;
  - Um número significativo dos clientes da Devedora poderá atrasar suas prestações em função de uma eventual deterioração na situação econômica ou de outra natureza no País; e/ou
  - A Devedora está sujeita a realização de distratos por parte dos clientes, o que tem impacto direto na atividade de incorporação imobiliária. O distrato diminui o volume de recebíveis da Devedora, impactando o balanço patrimonial, como também, exige um retorno de uma parte do que foi pago para a incorporadora ao cliente, tendo impacto direto no caixa da Devedora. Além disso, a unidade distratada terá que ser vendida novamente, implicando em um custo com publicidade e propaganda para vendê-la.

A ocorrência de qualquer dos riscos acima poderá causar um efeito relevante adverso na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

- (b) O negócio da Devedora, os resultados de suas operações, podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos. A indústria de incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros; e (viii) taxa básica de juros.



Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora poderá ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil e, conseqüentemente, nos planos da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

(c) O Governo Federal exerceu, e continua a exercer, significativa influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas brasileiras podem afetar desfavoravelmente o negócio, resultado operacional e financeiro e o fluxo de caixa da Devedora. A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetária, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e implantar outras políticas incluíram, no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados. A Devedora não tem controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. O negócio da Devedora, o seu resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa, podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e municipal, bem como por outros fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior, como aquelas que foram brevemente impostas em 1989 e 1990;
- variação cambial;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- alterações na política fiscal ou criação de novos impostos; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que o afetem.

As incertezas concernentes à implantação pelo governo brasileiro de mudanças em políticas ou regulamentações que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro podem prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

(d) A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, afetando adversamente o resultado operacional da Devedora. Historicamente, o Brasil tem registrado elevadas taxas de inflação, se comparadas com as economias mais desenvolvidas. Determinadas medidas do Governo Federal para combatê-las, tais como elevação da taxa de juros básica da economia (“SELIC”) tiveram impacto negativo relevante sobre a economia brasileira, na medida em que reduziram o nível de atividade econômico, aumentaram o custo de captação das empresas, além de reduzir os investimentos de longo prazo.

No passado, as medidas adotadas para combater a inflação, bem como a especulação sobre tais medidas, geraram clima de incerteza econômica no Brasil e aumentaram a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Os índices de inflação anuais foram de 7,30%, 23,14% e 17,78% em 2019, 2020 e 2021, respectivamente, de acordo com o Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), e de 4,31%, 4,52% e 10,06% em 2019, 2020 e 2021, respectivamente, de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

Caso o Brasil venha a vivenciar significativa inflação no futuro, não é possível prever se a Devedora será capaz de compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, por meio do repasse do aumento dos custos decorrentes da inflação para os preços cobrados de seus clientes, o que poderá diminuir as margens operacionais da Devedora. A adoção da política de câmbio flutuante e a desvalorização do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, acarretando a necessidade de adoção de

políticas recessivas pelo Governo Federal, acompanhadas de altas taxas de juros, que podem afetar a economia como um todo, inclusive o setor de atuação da Devedora e a capacidade de pagamentos de seus clientes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(e) A instabilidade política pode prejudicar os resultados operacionais da Devedora. O desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia, o que prejudicou o preço de mercado dos valores mobiliários de Devedoras listadas para negociação em bolsa de valores.

Nos últimos anos, políticos brasileiros têm sido acusados de condutas antiéticas ou ilegais. Essas acusações, atualmente investigadas pelo Congresso Nacional do Brasil, incluem financiamento de campanhas e violações nas práticas eleitorais, influência de autoridades do Governo Federal em troca de apoio político e outras supostas acusações de corrupção.

As questões que vêm e podem vir a surgir como resultado ou em conexão com várias investigações recentes relacionadas à corrupção e lavagem de dinheiro no Brasil, a maior delas conhecida como Lava-Jato, têm afetado negativamente a economia, os mercados e os preços de negociação brasileiros de títulos emitidos por emissores brasileiros. A Devedora entende que tais impactos negativos possam continuar em um futuro próximo e enquanto essas investigações estiverem em andamento.

A Devedora também não pode prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado acionário brasileiro.

A última eleição presidencial, de governadores, deputados federais e senadores, ocorreu em outubro de 2022, o que trouxe volatilidade significativa nas taxas de câmbio, juros e nos preços de mercado dos valores mobiliários das Devedoras brasileiras. Incertezas sobre medidas futuras do Governo Federal podem influenciar a percepção dos investidores com relação ao risco no Brasil e poderão ter um efeito significativamente adverso sobre os negócios e/ou resultados operacionais da Devedora.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Devedora. A Devedora não pode prever quais políticas o novo governo irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Devedora ou sobre a economia brasileira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(f) Desafios e incertezas geopolíticas devidos ao conflito militar em curso entre a Rússia e a Ucrânia podem ter um efeito adverso relevante na economia global, além de impactar nos preços de materiais, podem influenciar nos negócios da Devedora: Os mercados globais estão atualmente operando em um período de incerteza econômica, volatilidade e interrupção após a invasão em larga escala da Ucrânia pela Rússia em 24 de fevereiro de 2022. Embora a duração e o impacto do conflito militar em curso sejam altamente imprevisíveis, o conflito na Ucrânia e quaisquer outras tensões geopolíticas podem ter um efeito adverso sobre a economia e a atividade empresarial globalmente e levar a:

- impactos no mercado de crédito e de capitais;
- volatilidade significativa nos preços das commodities (como aço, cimento e petróleo);
- aumento das despesas relacionadas a materiais diretos e indiretos utilizados no processo produtivo (ou seja, cimento, aço e insumos, entre outros) da Devedora;
- aumento dos custos de recursos (como energia e combustíveis) para as operações da Devedora;
- desaceleração ou impactos na cadeia de suprimentos global e local, o que pode levar à escassez e falta de materiais, commodities e produtos críticos no mercado;
- potencial valorização do dólar americano;



- aumento das taxas de juros e inflação no mercado em que a Devedora atua, o que pode contribuir para novos aumentos nos preços de energia, petróleo e outras commodities; e
- crescimento global mais baixo ou negativo.

Qualquer evento desse tipo pode aumentar os custos e afetar adversamente os negócios da Devedora se não for capaz de repassar esse aumento de custos aos seus clientes.

Qualquer um dos fatores mencionados acima pode afetar os negócios, perspectivas, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora. A extensão e duração da ação militar, sanções e rupturas de mercado resultantes são impossíveis de prever, mas podem ser substanciais. Quaisquer interrupções podem ampliar o impacto de outros riscos descritos neste Prospecto e/ou no Formulário de Referência da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

- (g) A instabilidade política pode prejudicar os resultados operacionais da Devedora. O desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia, o que prejudicou o preço de mercado dos valores mobiliários de Devedoras listadas para negociação em bolsa de valores.

Nos últimos anos, políticos brasileiros têm sido acusados de condutas antiéticas ou ilegais. Essas acusações, atualmente investigadas pelo Congresso Nacional do Brasil, incluem financiamento de campanhas e violações nas práticas eleitorais, influência de autoridades do Governo Federal em troca de apoio político e outras supostas acusações de corrupção.

As questões que vêm e podem vir a surgir como resultado ou em conexão com várias investigações recentes relacionadas à corrupção e lavagem de dinheiro no Brasil, a maior delas conhecida como Lava-Jato, têm afetado negativamente a economia, os mercados e os preços de negociação brasileiros de títulos emitidos por emissores brasileiros. A Devedora entende que tais impactos negativos possam continuar em um futuro próximo e enquanto essas investigações estiverem em andamento.

A Devedora também não pode prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado acionário brasileiro.

A última eleição presidencial, de governadores, deputados federais e senadores, ocorreu em outubro de 2022, o que trouxe volatilidade significativa nas taxas de câmbio, juros e nos preços de mercado dos valores mobiliários das Devedoras brasileiras. Incertezas sobre medidas futuras do Governo Federal podem influenciar a percepção dos investidores com relação ao risco no Brasil e poderão ter um efeito significativamente adverso sobre os negócios e/ou resultados operacionais da Devedora.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Devedora. A Devedora não pode prever quais políticas o novo governo irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Devedora ou sobre a economia brasileira.

Adicionalmente, o recente impasse entre o novo governo e o Congresso tem gerado incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como em relação às alterações na legislação pertinente, o que pode contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

- (h) Mudanças na extensa regulamentação a que estão sujeitas as atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da Devedora, podem aumentar o seu custo e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais. As atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da Devedora, estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças relativas à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico e proteção ao consumidor, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de terrenos,



incorporação e construção e certas negociações com clientes. As empresas do setor imobiliário, incluindo a Devedora, são obrigadas a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver atividades de incorporação imobiliária, e novas leis ou regulamentos podem ser adotados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais. Ademais, a Devedora pode enfrentar atrasos na aprovação de projetos pelas autoridades governamentais, comprometendo seus resultados. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, a Devedora pode vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira, resultados operacionais.

As operações da Devedora também estão sujeitas às leis e aos regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. As exigências contidas nessas leis podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

**Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior**

- (i) Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito. De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2020, publicado pelo Banco Central do Brasil, os cinco maiores bancos brasileiros – Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica, Itaú e Santander – concentravam 77,5% do estoque de crédito total para pessoas físicas, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo.

Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 98,3% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 69,2%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Devedora ou de seus clientes.

**Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/Materialidade Maior**

- (j) Desastres relacionados à saúde podem prejudicar a capacidade da Devedora em atingir seus objetivos de negócio. A extensão da pandemia em razão da disseminação do coronavírus(COVID-19), seus efeitos, ou a maneira que impactará nos negócios da Devedora depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo acarretar resultado adverso relevante para a Devedora: A Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global do coronavírus (COVID-19) que vem afetando o Brasil e diversos países no mundo, poderá afetar as condições econômicas gerais e o setor de incorporação imobiliária, impactando negativamente os níveis de emprego, confiança do consumidor, estabilidade dos níveis de renda e os hábitos de consumo da população. Esses efeitos podem permanecer em vigor por um período significativo.

As medidas de enfrentamento da pandemia levaram da Devedora a modificar suas operações, suspender em alguns períodos os plantões de venda, o que contribuiu para a queda do ritmo de negócios durante o ano de 2020 e cinco primeiros meses de 2021. Tal diligência pode vir a nos impactar no declínio da demanda por unidades, no aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, no aumento das taxas de juros e na venda de unidades por preços, redução das margens de lucro ou postergação dos lançamentos previstos.

Não há eventos recentes comparáveis que possam nos fornecer orientação quanto ao efeito da disseminação da COVID-19, o impacto é altamente incerto e sujeito a alterações. Dessa forma, a extensão em que o surto da COVID-19 afeta negócios da Devedora, condição financeira, resultados operacionais ou fluxos de caixa





dependerá de desenvolvimentos futuros e ainda não há uma previsão de quando as condições econômicas e operacionais normais podem ser retomadas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

- (k) Riscos associados à concessão de financiamentos a parceiros. A Devedora poderá financiar ou garantir parceiros (seja por meio de mútuos ou de prestação de fiança) na aquisição de suas frações de terrenos ou para fazer frente à necessidade de capital de giro dos respectivos empreendimentos. Isso expõe a Devedora a riscos relacionados à concessão de crédito, incluindo o risco de o parceiro não ter capacidade para realizar pagamentos e da Devedora ter que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento.

Adicionalmente, para concessão de financiamentos de construção, os bancos costumam demandar garantia fidejussória da Devedora referente ao valor total do crédito concedido. A incapacidade dos parceiros em honrar esses pagamentos pode impactar o resultado da Devedora. Para mais informações, ver o item 10.1 do Formulário de Referência da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

- (l) Eventuais problemas de atrasos e falhas em empreendimentos imobiliários da Devedora causados por terceiros podem ter um efeito adverso na imagem da Devedora, nos seus negócios, além de gerar um efeito relevante adverso em sua situação financeira e em seus resultados operacionais. A Devedora contrata terceiros para prestarem serviços e/ou fornecerem materiais, peças e equipamentos para seus empreendimentos imobiliários. Como resultado, o prazo de construção, a tempestividade da entrega do material e dos equipamentos, bem como a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados, além da observância da legislação em geral, especialmente a trabalhista e a previdenciária por parte dos terceiros contratados, estão fora do controle da Devedora. Eventuais falhas, descumprimentos, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelos terceiros que a Devedora contrata podem ter um efeito negativo em sua situação financeira, imagem e relacionamento com seus clientes, podendo impactar negativamente seus negócios e operações. Ademais, de acordo com os termos dos contratos de venda de unidades autônomas de empreendimentos residenciais ou comerciais incorporados pela Devedora, na hipótese de atraso na entrega da obra em prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias da data programada (exceto na ocorrência de casos fortuitos e/ou de força maior), os seus clientes têm o direito de optar por rescindir o contrato, sem o pagamento da multa rescisória e serem reembolsados em única parcela dos valores pagos, corrigidos monetariamente ou decidir pela continuidade da aquisição do imóvel com o recebimento de multa compensatória estipulada em contrato a ser paga pela Devedora em razão do atraso. Além disso, conforme a legislação em vigor, a Devedora presta garantia limitada ao prazo de 5 (cinco) anos sobre defeitos estruturais de seus empreendimentos, conforme disposto no termo de posse entrega de chaves aos clientes e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias. Nestas hipóteses, a Devedora pode incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito material adverso na sua situação financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

- (m) Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Devedora. A Devedora, seus administradores e/ou acionistas controladores são ou poderão vir a ser réus em processos judiciais, arbitrais e administrativos, nas esferas cível, criminal, tributária, ambiental e trabalhista, ou de qualquer outra natureza, cujos resultados a Devedora não pode garantir que serão favoráveis, ou, ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos negócios poderão afetar a Devedora adversamente, inclusive por impacto à reputação da Devedora.

Da mesma forma, um ou mais dos administradores da Devedora podem vir a ser partes em processos judiciais e administrativos ou procedimentos arbitrais, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora e/ou afetando a nossa reputação, direta ou indiretamente.



A Devedora é ré em três ações de improbidade administrativa (0006663-47.2012.4.06.6103, 1040893-27.2018.8.26.0053 e 1053878.28.2018.8.26.0053); duas que discutem a prática de improbidade administrativa adotada por terceiro(s) contratado(s) com relação ao recolhimento de Imposto Sobre Serviços no Município de São Paulo (“Máfia do ISS”); outra sobre a construção do condomínio “Residencial Esplanada Life Club”. Nos três casos, os pedidos formulados contra a Devedora incluem, além do pagamento de sanções pecuniárias, as penalidades previstas no artigo 12 da Lei 84.429/1992, dentre as quais destaca-se a proibição de contratar com o Poder Público e de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual sejam sócios majoritários. A ação sobre a construção do condomínio “Residencial Esplanada Life Club”, possui sentença de parcial procedência em primeiro grau aplicando a sanção de contratação com o Poder Público descrita anteriormente, pelo período de três anos, e a imposição de multa de R\$ 50.000,00 para cada réu.

Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Devedora, de seus administradores e/ou de seus acionistas controladores, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados e que não tenham provisionamento adequado poderão causar um efeito adverso para a Devedora e/ou afetar sua reputação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

- (n) O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou poderá não ter condições satisfatórias. As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora pode ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou da venda de títulos de dívida ou da contratação de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. A Devedora não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá acesso, no futuro, a financiamentos em valor e condições satisfatórias. A falta de capital adicional pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, o que pode prejudicar-lhe de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais. Ainda, as necessidades de capital da Devedora poderão diferir de forma substancial de suas estimativas, caso, por exemplo, a receita da Devedora não atinja os níveis planejados ou, ainda, caso tenha que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter sua competitividade no mercado. Caso isso ocorra, a Devedora pode necessitar de financiamento adicional antes do previsto ou ser obrigados a adiar alguns dos novos planos de incorporação e expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. É possível que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas e/ou exijam que a Devedora onere ativos como garantia de financiamentos. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar ou impedir a expansão da Devedora ou afetar-lhe adversamente.

Adicionalmente, a captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações ou de títulos conversíveis em ações poderá ser feita com exclusão do direito de preferência dos acionistas da Devedora, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, resultando, conseqüentemente, em alterações na quantidade de ações em circulação e no preço das ações da Devedora, bem como na diluição da participação acionária dos seus investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

- (o) Os clientes podem efetuar o cancelamento da venda (distrato) das unidades compradas, o que poderá afetar adversamente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora. Atualmente o cliente tem a opção de realizar o cancelamento da venda (distrato), ou seja, ele pode optar por não continuar com a unidade comprada devolvendo-a para a Devedora. Nos termos da Lei Federal nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a Devedora poderá estabelecer uma cláusula penal que preverá a retenção de até 50% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato; caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação, a retenção estabelecida no contrato, de acordo com a legislação atual, deverá ser de até 25% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato. O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de caixa da Devedora em razão do dispêndio de recursos para ressarcir o cliente em 30 dias da expedição do Habite-se ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, no caso de unidades em empreendimentos



desenvolvidos em regime de patrimônio de afetação, ou em 180 dias contados do distrato no caso dos demais empreendimentos. Tal cancelamento também impacta negativamente a carteira de recebíveis da Devedora.

Adicionalmente, o retorno da unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com condomínio, IPTU e conservação, impactando negativamente o fluxo de caixa da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

- (p) Caso a Devedora não seja capaz de continuar a repassar ao mercado financeiro a sua carteira de recebíveis de clientes a taxas de desconto atrativas, caso haja um descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Devedora e a concessão de financiamentos a seus clientes, sua situação financeira e seus resultados operacionais poderão ser adversamente afetados. A Devedora tem como prática promover financiamento a seus clientes até a conclusão da fase de construção e os orienta a financiar o saldo devedor com instituições financeiras. Caso o cliente não obtenha financiamento junto a uma instituição financeira, a Devedora continua a financiar esse cliente. Nestes casos, a Devedora busca emitir Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) com lastro em tais créditos, e repassá-las, em seguida, ao mercado financeiro, através de cessão de crédito, ou de operações estruturadas de securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Residualmente, nos casos em que a Devedora não consiga repassar os recebíveis, esses créditos são mantidos em carteira até que o respectivo montante seja totalmente quitado. A Devedora pode não ser capaz de continuar a repassar a sua carteira de recebíveis de clientes a taxas de desconto atrativas, o que poderá impactar adversamente o seu fluxo de caixa. Ademais, nos casos em que a Devedora financia os seus clientes, está sujeita aos riscos associados à concessão de financiamentos, o risco de aumento do custo dos recursos captados, e o risco do descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e a concessão do financiamento, que podem afetar adversamente o seu fluxo de caixa, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

- (q) O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode não conseguir manter a sua atual posição no mercado, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira e seus resultados operacionais. O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. A Devedora concentra as suas atividades de incorporação no Estado de São Paulo, localidade em que o mercado imobiliário é muito concorrido devido à escassez de áreas bem localizadas para novos empreendimentos imobiliários e ao número de competidores locais. Uma série de incorporadoras residenciais e comerciais concorrem com a Devedora na busca de terrenos para aquisição, de recursos financeiros para incorporação, de compradores em potencial e de parceiros. Outras incorporadoras, inclusive estrangeiras em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. A Devedora não tem como garantir que continuará a adquirir terrenos nas melhores localidades e em condições financeiras adequadas ou que conseguirá repassar um eventual aumento de custos para o preço final de vendas mantendo suas margens operacionais e o crescimento no número de lançamentos. À medida que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto seus concorrentes, a sua situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que manterá suas recentes taxas de crescimento. Assim, uma diminuição do volume das operações da Devedora poderá vir a ocorrer, influenciando negativamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Menor



- (r) O valor de mercado dos terrenos que a Devedora mantém em estoque pode cair, e o valor de mercado dos terrenos que a Devedora pretende adquirir pode subir, o que poderá impactá-la adversamente. A Devedora mantém uma quantidade de terrenos em estoque razoável para parte de seus empreendimentos futuros. O valor de tais terrenos poderá variar significativamente entre a data de suas aquisições e a efetiva incorporação do empreendimento ao qual se destinam, como consequência de condições econômicas, regulatórias ou de mercado. A eventual queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque pela Devedora pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e, conseqüentemente, impactar de forma adversa a Devedora.

Adicionalmente, à medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos podem subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda. A conseqüente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo de vendas e diminuir os ganhos da Devedora.

A Devedora poderá, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os seus negócios.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Menor

- (s) Adicionalmente, a maioria dos potenciais compradores de imóveis, em especial nas classes média-baixa e média, também dependem de empréstimos bancários para financiar suas aquisições e de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“FGTS”). A Devedora não pode assegurar a disponibilidade de financiamento para ela ou para potenciais compradores de imóveis, e tampouco que, se disponíveis, estes financiamentos terão condições satisfatórias para a Devedora ou para estes compradores em potencial. Mudanças nas regras de financiamento de obras ligadas ao Sistema Financeiro da Habitação (“SFH”), do Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”) ou de utilização dos recursos do FGTS, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade de a Devedora financiar suas necessidades de capital e a capacidade ou disposição de potenciais compradores para financiar suas aquisições, restringindo, dessa forma, o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades, reduzindo a demanda pelos seus imóveis residenciais e gerando um efeito relevante adverso em sua situação financeira e em seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

- (t) As parcerias da Devedora podem não ser bem-sucedidas ou a Devedora pode não conseguir manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, o que poderá gerar um efeito adverso relevante sobre negócios e operações da Devedora. Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, a Devedora pretende desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras e/ou construtoras. A manutenção de bom relacionamento com os sócios ou parceiros da Devedora e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição para que as parcerias da Devedora possam ser bem-sucedidas. A Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer de seus sócios e parceiros. A Devedora também não tem como assegurar que as suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção das parcerias da Devedora, bem como dificuldades em atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso das mesmas, poderão afetar negativamente os negócios, a reputação e a situação financeira e resultados operacionais. Adicionalmente, em decorrência do formato utilizado pela Devedora para estabelecimento de suas parcerias, normalmente mediante a constituição de Sociedades de Propósito Específico para cada empreendimento das quais podem participar a Devedora e o(s) parceiro(s), a Devedora pode estar sujeita a riscos e incertezas que fogem de seu controle, o que pode ocasionar na exposição da Devedora à responsabilização solidária ou subsidiária por atos ou fatos realizados por terceiros. A escolha dos parceiros da Devedora, se malsucedida, também poderão afetar negativamente os negócios, a reputação e a situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior



- (u) Os resultados da Devedora dependem dos resultados das suas subsidiárias e a Devedora não pode assegurar que as suas subsidiárias distribuirão recursos para a Devedora. A Devedora controla ou participa do capital social de SPE que, em sua maioria, são constituídas sob a forma de sociedades limitadas, as quais são responsáveis pelo desenvolvimento dos empreendimentos da Devedora, em conjunto com os parceiros da Devedora. A capacidade da Devedora em cumprir as suas obrigações financeiras e pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de tais SPE, bem como da distribuição desses lucros para a Devedora, sob a forma de dividendos, inclusive sob a forma de juros sobre o capital próprio, o que a Devedora não pode garantir que ocorrerá. Caso a Devedora não receba distribuições de recursos dessas SPE, ou caso esses recursos não sejam suficientes, a Devedora poderá não cumprir suas obrigações financeiras ou pagar dividendos aos seus acionistas, o que poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

**Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior**

- (v) Eventuais falhas e problemas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários, bem como empreendimentos imobiliários de sócios e parceiros da Devedora, poderão diminuir a rentabilidade, prejudicar a reputação, bem como sujeitar a Devedora a eventual imposição de indenizações e, conseqüentemente, afetar-lhe adversamente. Podem ocorrer atrasos na execução dos empreendimentos imobiliários da Devedora, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão dos empreendimentos ou, quando constatados após a conclusão das obras, sujeitar as construtoras responsáveis pela construção dos empreendimentos e a Devedora, de forma solidária ou subsidiária, a processos civis por parte de compradores. Em virtude de tais fatores, a reputação da Devedora e a qualidade de seus empreendimentos imobiliários construídos diretamente, por meio de SPEs de parceiros, podem ser afetados, além de poder sujeitar a Devedora ao pagamento de indenizações, pode diminuir a rentabilidade da Devedora e afetar-lhe adversamente, incluindo as vendas e o crescimento.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores, entre outros; (xi) embargos de obras por autoridades constituídas, incluindo o Ministério Público; e (xii) irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas, entre outros.

A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora poderá afetar-lhe adversamente a reputação e vendas futuras, além de sujeitar-lhe a eventual imposição de responsabilidade civil, administrativa e criminal.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora pode incorrer em novas despesas, na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores.

Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, o que pode gerar acarretar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Devedora perante o mercado, afetando-lhe a capacidade de venda de novos projetos.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

- (w) Eventual processo de liquidação da Devedora ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas. O Judiciário brasileiro ou os credores da Devedora e/ou de empresas do grupo econômico da Devedora podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Devedora e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial).

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

- (x) Pelo fato de a Devedora reconhecer a receita de vendas proveniente de seus empreendimentos segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados. A Devedora reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente de seus empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. Nesse sentido, as estimativas de receita e de custos totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita contratual no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente informado, a Devedora reconhece crédito ou débito contra o resultado do período, o que poderá prejudicar sua receita, afetando-a adversamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

- (y) Riscos relativos a seus clientes. A Devedora está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos e cancelamentos de contratos por parte dos clientes (distratos). Caso ocorra uma taxa de inadimplência maior do que a estimada, se o custo destes financiamentos aumentar ou houver grande quantidade de cancelamentos de contratos por parte dos clientes, os resultados da Devedora podem ser afetados.

A Devedora e suas controladas permitem que alguns dos compradores das unidades de seus respectivos empreendimentos efetuem pagamentos a prazo. Conseqüentemente, a Devedora e suas controladas estão sujeitas aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados. Neste sentido, além da incidência de taxa fixada anualmente em parte das parcelas de pagamento dos juros, os contratos de venda a prazo de unidades de empreendimentos residenciais, comerciais incorporados ou loteamentos executados pela Devedora preveem, via de regra, atualização monetária variável de acordo com a inflação. Caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor dos empréstimos relacionados aos contratos de venda a prazo ora mencionados pode vir a aumentar, o que pode causar um crescimento do índice de inadimplência de pagamentos. Caso a taxa de inadimplência aumente entre os compradores, a geração de caixa e, portanto, os resultados da Devedora, podem ser afetados.

Na hipótese de distratos ou inadimplemento de pagamento das unidades adquiridas a prazo, a legislação brasileira garante à Devedora o direito de promover ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente ou que tenha cancelado o contrato, observados os prazos e os procedimentos legais e/ou judiciais. A Devedora não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez em posse do imóvel, assegurar que o venderá em condições satisfatórias ou até mesmo se o venderá.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

- (z) A falta de financiamento para suprir as necessidades de capital de giro da Devedora e de recursos para financiar aquisições de imóveis por compradores em potencial poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora. Dado que o ciclo operacional e de caixa da Devedora é extenso, do lançamento do empreendimento até a conclusão da obra passam-se, em média, 40 meses, as atividades da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora depende de empréstimos bancários e do caixa gerado por suas atividades para suprir as suas necessidades de capital de giro. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, o

que poderia vir a prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/Materialidade Maior

- (aa) O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da Devedora estejam em vigor poderão afetar adversamente a sua situação financeira e os seus resultados operacionais. Tendo em vista que o setor imobiliário é um setor incentivado por políticas públicas, a majoração da carga tributária incidente sobre o setor poderá causar-lhe um impacto negativo relevante. No passado, o governo, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime tributário. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis.

Caso o governo brasileiro venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência dos contratos de venda a prazo de unidades da Devedora, a Devedora pode ser afetada de maneira adversa na medida em que não puder alterar os seus contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Devedora e reduzir, dessa forma, a demanda por seus imóveis ou afetar as suas margens e rentabilidade, causando um efeito adverso em seus resultados financeiros.

Além disso, o governo brasileiro pode vir a cancelar o método de lucro presumido para o cálculo dos impostos sobre o lucro, que é o método utilizado por muitas das subsidiárias da Devedora, especialmente as SPEs voltadas para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário constituídas para as atividades de incorporação de empreendimento imobiliário, desenvolvida pela Devedora em conjunto com outras sociedades atuantes no mercado imobiliário, o que pode resultar em um aumento da carga tributária dessas entidades e, portanto, em um efeito adverso nos resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

- (bb) A Devedora está sujeita a riscos de execução de obra por questões climáticas, ambientais, execução e projeto. Durante a execução das obras de seus empreendimentos, a Devedora corre o risco de haver acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais. Esses acidentes podem provocar uma queda parcial ou total da obra, paralisação ou cancelamento da obra.

A queda parcial ou total da obra pode causar danos à comunidade que vive próximo ao local da obra, como interdição de vias, impacto na rede de distribuição de energia elétrica entre outros.

Os seguros contratados pela Devedora não cobrem acidentes provocados por problemas climáticos extraordinários, como terremoto, tornado etc. Assim, a ocorrência de quaisquer acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais pode ocasionar efeitos materiais adversos na situação financeira, econômica e operacional da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

- (cc) A Devedora está em fase de implementação de diversos projetos e o desempenho futuro é incerto, existindo o risco de a Devedora não conseguir executar, no todo ou em parte, sua estratégia de negócios, incluindo a estratégia de crescimento orgânico. A Devedora está em fase de implementação de diversos projetos e, portanto, está sujeita a riscos, despesas e incertezas relativos à implementação de seu plano de negócios. A Devedora enfrenta desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao seu planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Em razão de seus novos negócios, a Devedora precisa desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, empregar pessoal, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros



sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos.

A estratégia de negócio da Devedora está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar seus negócios e resultados, como oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, o que pode prejudicar a supervisão dos seus negócios e a qualidade dos seus serviços. Em consequência, é possível que a Devedora seja malsucedida na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento da infraestrutura necessária ao desempenho de suas operações tal como planejado, existindo o risco de a Devedora não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico. Caso a Devedora seja malsucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou atrelados ao seu risco de crédito podem ser afetados de forma negativa.

A capacidade de gerenciamento da Devedora de tal crescimento pode ser malsucedida, o que pode interferir adversamente na estrutura já existente. Caso a Devedora não seja capaz de gerenciar o seu crescimento de forma satisfatória, pode perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre a sua condição financeira, resultados operacionais e no valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou atrelados ao seu risco de crédito. Além disso, a atenção dirigida a novas oportunidades de crescimento e a expansão de suas operações poderá ocupar o tempo e recursos da sua administração em detrimento de outras oportunidades ou problemas nos empreendimentos existentes da Devedora, o que poderá afetar de forma negativa a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

(dd) A Devedora compartilha o controle de alguns empreendimentos com outros investidores que podem ter interesses divergentes e competitivos em relação aos seus. O controle de alguns empreendimentos é compartilhado com outros sócios. A necessidade de prévia aprovação desses investidores na tomada de decisões estratégicas para os empreendimentos conjugada à eventual divergência de interesses entre as partes pode dificultar ou impedir que a Devedora implemente adequadamente suas estratégias de negócios, o que pode causar um efeito adverso. Ademais, eventuais disputas com seus sócios podem culminar em litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Devedora e impedir que os seus administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, podendo também causar efeito adverso para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

(ee) As pressões de custos de obras e alterações em orçamentos podem causar complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e consequentemente da Devedora. A Devedora pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos e/ou indisponibilidade de materiais; (ii) aumento de custo de mão de obra ou falta de mão de obra especializada; (iii) queda de produtividade; e (iv) aumento de taxas de juros. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção - INCC, não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais da Devedora. Além disso, nos termos da legislação aplicável, a Devedora não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajuste. Assim, eventuais alterações nos custos de realização das obras, ou falhas em suas estimativas podem ocasionar um efeito material adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Adicionalmente, a ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos poderá elevar o preço dos insumos necessários à construção a valores superiores àqueles que o mercado consumidor pode absorver, gerando dificuldades na comercialização desses imóveis ou a diminuição da lucratividade, dos resultados operacionais e da situação financeira da Devedora.





Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

- (ff) A participação da Devedora em SPEs cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros. A Devedora investe em SPEs em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às SPEs incluem a potencial falência dos parceiros de suas SPEs e a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e seus parceiros. Caso um parceiro da SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes por seu parceiro. Ainda, os sócios de uma SPE poderão ser responsabilizados por obrigações da SPE em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos poderão impactar adversamente os negócios da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter um bom relacionamento com qualquer um de seus sócios ou que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. A Devedora poderá enfrentar problemas na manutenção das parcerias com seus sócios, a possibilidade de haver interesse econômico ou comercial divergente ou inconsistente com qualquer um de seus sócios, bem como enfrentar dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso dessas parcerias. Adicionalmente, se os sócios da Devedora falharem em efetuar ou estiverem impossibilitados de manter sua participação nas contribuições de capital necessárias, a Devedora pode ter que realizar investimentos adicionais inesperados e dispender recursos adicionais. A ocorrência de quaisquer desses riscos, poderão afetar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

- (gg) A perda de membros da alta administração da Devedora e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre sua situação financeira e em seus resultados operacionais. A capacidade de a Devedora manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração. Nenhuma dessas pessoas está sujeita a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não-concorrência. A Devedora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração da Devedora ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

- (hh) O código de conduta ética e os controles internos da Devedora, bem como as cláusulas contidas nos contratos celebrados com os terceiros, podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome. A Devedora não tem um departamento de *compliance* e auditoria interna formalmente estabelecido para acompanhar a eficácia de seus controles internos e assessorar sua Administração em questões envolvendo violações às leis, combate à corrupção, fraudes, práticas e irregularidades, de tal forma que as precauções da Devedora podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome ou benefício.

Desta forma, a Devedora não pode garantir que seus mecanismos de prevenção e combate à corrupção e seus controles internos serão suficientes para assegurar que todos os membros de sua administração, funcionários e terceiros que agem em seu nome ou benefício atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção, sendo exemplos dessas normas, no Brasil, o Decreto-Lei n° 2.848/1940, a Lei n° 8.137/1990, a Lei n° 8.429/1992, a Lei n° 8.666/1993, a Lei n° 9.613/1998, a Lei n° 12.846/2013, Decreto n° 8,420/2015, o Decreto n° 3.678/2000, o Decreto n° 4.410/2002, o Decreto n° 5.687/2006, assim como outras normas relacionadas à Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais da OCDE. Da mesma forma, os controles internos que a Devedora busca estabelecer podem também ser insuficientes para detectar eventuais desvios de conduta no âmbito de tais regimentos.



Deste modo, a Devedora pode estar sujeita a violações de seu código de conduta ética, das leis acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome ou benefício. A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome da Devedora ou seu benefício podem resultar, dentre outras, em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de se beneficiar de incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a reputação da Devedora, bem como sobre suas operações, condição financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (ii) A utilização de mão de obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária. As subsidiárias de incorporação imobiliária da Devedora não possuem empregados próprios. A utilização de mão de obra terceirizada por parte das subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, no caso destas últimas não honrarem com os encargos trabalhistas e previdenciários relativos aos seus empregados. A Devedora, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado à Devedora e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (jj) Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Devedora. Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008. Referida lei visa, principalmente, atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”) e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela CVM.

A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, as demonstrações financeiras da Devedora são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A Devedora reconhece a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do POC (*Percentage of Completion*), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

Em 2016, o CPC emitiu o Pronunciamento Técnico CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente, em convergência com o IFRS 15, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. Esse pronunciamento gerou questionamentos sobre o critério contábil a ser adotado em relação ao critério de reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária.



Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, em atendimento ao Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

Por conseguinte, em observância à interpretação dada pelo Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, a Devedora decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC. Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRS Interpretations Committee (“IFRS-IC”), estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada pela Devedora.

A incerteza quanto a futuras mudanças dessa regulamentação ou legislação poderá prejudicar os resultados operacionais da Devedora, uma vez que esta reconhece receita ao longo do período de construção, ou seja, antes da entrega do imóvel. Além disso, a modificação de práticas contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações e informações financeiras da Devedora, com possível efeito em seu resultado contábil, e podem, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

(kk) Os imóveis de propriedade da Devedora, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados. Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da Devedora, de suas controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais e financeiros, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

(ll) O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas da Devedora e as taxas utilizadas para a indexação de suas despesas poderá afetar-lhe adversamente. A maior parte das receitas da Devedora decorre das vendas das unidades lançadas, reajustadas em duas fases: durante e após a fase de construção. Durante a fase de construção do empreendimento, os contratos são indexados pelo Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”) e, após a fase de construção, passa a vigorar a indexação pelo Índice Geral de Preços do Mercado (“IGP-M”). A maior parcela das despesas relacionadas à atividade de construção é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre esses índices e, conseqüentemente, não seja possível reajustar as receitas da Devedora na proporção do reajuste de suas despesas, os resultados financeiros da Devedora poderão ser afetados adversamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

(mm) A Devedora está sujeita a riscos relativos ao não cumprimento da nova Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, de modo que pode ser afetada adversamente pela aplicação de sanções, inclusive pecuniárias. Em 14 de agosto de 2018, foi promulgada a Lei nº 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais” ou “LGPD”) que entrou em vigor em 03 de maio de 2021 por meio da Medida Provisória nº 959/2020, sendo certo que, com o advento da Lei Ordinária nº 14.010/2020, estabeleceu, no entanto, que eventuais sanções da LGPD sejam aplicadas apenas a partir de 1º de agosto de 2021.

A Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais estabelece novo marco legal a ser observado pelas empresas no tratamento de dados pessoais (coleta, classificação, utilização, processamento, armazenamento, transferência, eliminação, entre outras operações realizadas com dados pessoais) e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e penalidades.

No contexto do negócio de comercialização de ativos imobiliários, a Devedora coleta - primordialmente de websites de busca de imóveis - e armazenamos dados pessoais (tais como nome, e-mail e telefone) relativos a clientes e potenciais clientes.



Se a operação de tratamento de dados pessoais pela Devedora não estiver adequada à nova norma até agosto de 2021, a Devedora estará sujeita, de forma isolada ou cumulativa, às sanções administrativas aplicáveis pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio e/ou eliminação de dados pessoais, multa de até 2% (dois por cento) de seu faturamento (ou de seu grupo ou conglomerado no Brasil) no último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração e multa diária, observado limite global mencionado.

Dessa forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar-lhe multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, bloqueio temporário e/ou eliminação dos dados pessoais da base, sem prejuízo de eventuais sanções civis e criminais, podendo afetar negativamente a reputação e os resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

Ademais, as informações públicas contidas utilizadas, incluindo, mas não se limitando, as provenientes do Formulário de Referência da Devedora, demonstrações financeiras auditadas e apresentações disponibilizadas no relações com investidores da Devedora não foram objeto de auditoria ou revisão pelo Coordenador Líder.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(oo) Ausência de Opinião Legal sobre o Formulário de Referência da Devedora. O Formulário de Referência da Devedora não foi objeto de auditoria legal para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre auditoria com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Devedora, desta forma, caso o Investidor tenha se pautado em tais informações para investir nos CRI e, por qualquer motivo, tais informações não tenham a precisão necessária, o Investidor poderá ser afetado negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos Relativos a Alterações na Legislação e Regulamentação Tributárias Aplicáveis aos CRI

(a) 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 com terceiros no mercado secundário, além às restrições de negociação constantes neste Prospecto, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que os Titulares dos CRI conseguirão liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado e, assim, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

(c) 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

- (d) Risco Relacionado à Tributação dos CRI: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis, poderá afetar a rentabilidade do CRI e diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (e) 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

#### Outros riscos

- (f) 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (g) 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (h) 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 do 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (i) 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 Alienação 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 os Imóveis ou demore para entregar um laudo de avaliação atualizado, os Imóveis poderão ser vendidos quando de sua excussão por valor inferior ao que realmente vale, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

- (j) 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (k) 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, afetando a liquidez dos CRI desfavoravelmente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (l) 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (o) 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 a Devedora não cumpra com a sua obrigação de arcar com referidas despesas e o Fundo de Despesas 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 do Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (p) 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

- (q) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (k) 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 (conforme definido na Seção 18 deste Prospecto), 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (r) 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 Alienações Fiduciárias de Imóvel nestes casos. Ainda, na presente data, as Alienações 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 Alienação Fiduciária. Os prazos para a conclusão dos referidos registros encontrar-se-ão especificados no Contrato de Cessão e nos Contratos de Alienação 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 Alienação 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (s) 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 Fiduciárias. Após a conclusão das incorporações imobiliárias dos empreendimentos que deram origem às Unidades Autônomas, as Fiduciárias 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, consequentemente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (t) 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 Alienação 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI

- (a) Risco de 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (b) Distribuição Parcial dos CRI: Será admitida a distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação do Montante Mínimo. Neste caso, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, o que será formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária por qualquer das partes envolvidas na Emissão e na Oferta ou de realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a colocação do Montante Mínimo pode implicar uma redução da liquidez dos CRI no mercado secundário se comparada à hipótese de colocação da quantidade máxima dos CRI no âmbito da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor





- (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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (d) A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Alocação poderá resultar na redução da liquidez dos CRI. Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas no Procedimento de Alocação intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores Qualificados, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (e) 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (f) Risco em Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI estão sujeitos, na forma definida no 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (g) 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 Fiduciárias na propriedade dos terrenos em que foram construídas as Unidades Autônomas, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (h) Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e o consequente cancelamento da Oferta: O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes (conforme definido abaixo), que devem ser satisfeitas anteriormente à integralização dos CRI. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as ordens de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (i) Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta. O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observado o disposto na Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento, tendo em vista que deverá observar a restrição mencionada acima para que possa negociar os seus CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

- (j) 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

- (k) 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., podendo estar descritos no Termo de Securitização.



## 5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

### 5.1. Cronograma tentativo

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1.	Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM sob rito automático	03/05/2023
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e Disponibilização do Prospecto Preliminar	03/05/2023
3.	Início das apresentações para potenciais Investidores (“Roadshow”)	04/05/2023
4.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	15/05/2023
5.	Divulgação do Anúncio de Início de Distribuição <sup>(2)</sup> Disponibilização deste Prospecto Definitivo <sup>(3)</sup>	17/05/2023
6.	Data de Início da liquidação financeira dos CRI	18/05/2023
7.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição <sup>(3)</sup>	13/11/2023
8.	Data Máxima de Início da Negociação dos CRI na B3	Dia Útil seguinte à divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição

<sup>(1)</sup> As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma acima poderá ser alterado.

<sup>(2)</sup> Data prevista de início do período de distribuição da Oferta.

<sup>(3)</sup> O Anúncio de Início de Distribuição e o Anúncio de Encerramento da Distribuição, bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta, serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e o Coordenador Líder suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação deste Prospecto; (iii) a atualização da Lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a seção 7 “RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”.



Procedimentos:

Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

As ordens de investimentos direcionados ao Coordenador Líder, realizadas pelos Investidores, poderá ser revogada nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os CRI serão subscritos pelos Investidores na Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário. A integralização da totalidade dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos operacionais da B3 B3, à vista, observada a possibilidade de aplicação de ágio ou deságio.

Distribuição junto ao público investidor em geral

Observados os termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide seção 7 deste Prospecto, em especial o subitem 7.3.



#### **6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA EMISSORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2**

O presente item não é aplicável, nos termos do item 6 do “Anexo E” da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.



## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

### 7.1. Eventuais Restrições à Transferência dos CRI

Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário apenas quando do encerramento da Oferta, observado que os CRI somente poderão ser negociados com o público investidor em geral, ou seja, para não qualificados, após 6 (seis) meses contados da Data de Encerramento da Oferta, nos termos do inciso III do artigo 86 da Resolução CVM 160.

### 7.2. Inadequação do Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que, entre outros: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita e a negociação dos CRI no mercado secundário destinada ao público investidor em geral somente poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses contados da Data de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr riscos de crédito relacionados ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, na página 10 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

### 7.3. Eventual Modificação, Suspensão e/ou Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá (i) deferir o requerimento de modificação da Oferta; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (iii) caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

A modificação de oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 67 da Resolução CVM 160, o requerimento de revogação ou de modificação da Oferta deve ser analisado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O requerimento de modificação ou revogação da Oferta será automaticamente deferido, caso não haja manifestação da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM nos prazos de que tratam os parágrafos acima.

Nos termos do parágrafo 7º do artigo 67 da Resolução CVM 160, tendo sido deferida a modificação, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo 8º do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores da Oferta ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora e/ou pela Devedora, não sendo necessário requerer junto à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no parágrafo 9º do artigo 67 e no parágrafo 2º do artigo 69, ambos da Resolução CVM 160.



Ainda, o não cumprimento de qualquer das Condições Precedentes até o registro da Oferta, sem renúncia do Coordenador Líder ou não sanado em tempo hábil à formalização do registro da Oferta será tratado como modificação da Oferta.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

A modificação deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições dos Documentos da Operação e dos Prospectos, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de (i) cancelamento ou revogação da Oferta; ou (ii) caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

Toda a documentação referente a essa seção deste Prospecto será mantida à disposição da CVM, nos termos do inciso XV do artigo 83 da Resolução CVM 160.



## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

A Oferta é irrevogável, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Devedora; (ii) e ocorrência de um Evento de Resilição (conforme previsto no Contrato de Distribuição), e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160. A realização da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder, do atendimento e verificação das Condições Precedentes descritas no Contrato de Distribuição.

### FORMA E COMPROVAÇÃO DE 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, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

### ENCARGOS MORATÓRIOS

Ocorrendo impuntualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, adicionalmente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e da Amortização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

### AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DA CCB E, CONSEQUENTEMENTE, DOS CRI

Sempre que forem recebidos recursos em razão da venda de uma Unidade Autônoma, a Devedora e/ou a respectiva Fiduciante, conforme o caso, deverá utilizar a integralidade do 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 dos CRI.

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 da CCB e, consequentemente, dos CRI.

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.

### FLUXO DE PAGAMENTOS DOS CRI

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





Período:	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
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
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

#### **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. 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.

**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.

**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 do Termo de Securitização, (i) a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista no 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.

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](http://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.

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.

Na mesma data prevista na cláusula 11.3 do Termo de Securitização, 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.

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.

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 do Termo de Securitização.

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

Independentemente da convocação prevista na cláusula 11.3 do Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

A convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 10.2 do Termo de Securitização, (i) a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista no 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.

**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.

**Instalação:** Exceto de previsto de outra forma no 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.

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.

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

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

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.

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

Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por qualquer número dos CRI em Circulação presentes.

Exceto se de outra forma estabelecido no 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 no Termo de Securitização.

Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e no 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 no Termo de Securitização.

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.

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.

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

#### **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.

#### **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 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá realizar imediata e transitória 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 a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI ou sobre tal liquidação.

#### **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 no Termo de Securitização. A Assembleia Especial deverá ser convocada em até 15 (quinze) dias, sendo certo que a Assembleia Especial deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias. A Assembleia Especial será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários 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. Nessa 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 3 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 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI acima 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.

Na forma prevista na CCB, a Devedora se obrigara 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.

#### **ORDEM DE PAGAMENTOS**

Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, da Amortização Extraordinária Facultativa e 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 dos 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
- (vii) Amortização Extraordinária dos CRI.

#### **SUBSCRIÇÃO, PREÇO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO**

Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Documentos de Aceitação da Oferta e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores, de acordo com os termos dos referidos Documentos de Aceitação da Oferta, observada a possibilidade de aplicação de ágio ou deságio, 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, da Lâmina da Oferta e do Termo de Securitização, estando de acordo com todos os seus termos e condições, e de que tem conhecimento das novas condições na hipótese de modificação da Oferta; e
- (d) são Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 30.

#### **LOCAL DE PAGAMENTO**

Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente 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, a transferência dos valores devidos ao(s) respectivo(s) Titular(es) dos CRI poderá ser realizada pela Emissora, fora do ambiente da B3, na conta que venha a ser indicada pelo Titular dos CRI, sem qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na Conta do Patrimônio Separado.

#### **DESPESAS, FUNDO DE DESPESAS**

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.

A remuneração acima 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.

Caso a Devedora atrase o pagamento da remuneração prevista acima, 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.

Os valores acima 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.

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 do Termo de Securitização.

**Despesas do Patrimônio Separado:** São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, com recursos a serem aportados pela Devedora:

- (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 na cláusula 9.4 do Termo de Securitização, 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 no Termo de Securitização.

Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento por parte da Devedora e caso o Fundo de Despesas seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas cláusulas 12.2 e 12.3 do Termo de Securitização, 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.

No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas no 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.

Em razão do quanto disposto nas cláusulas 12.4 e 12.4.1 do Termo de Securitização, 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 do 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.

**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 dos 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.

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.

A Emissora descontará do Preço de Aquisição um montante para constituição de um fundo de reserva para suportar eventual inadimplemento pecuniário da CCB e do 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.

**OS RECURSOS DO FUNDO DE RESERVA ESTARÃO ABRANGIDOS PELO REGIME FIDUCIÁRIO INSTITUÍDO PELA EMISSORA E INTEGRARÃO O PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI, SENDO CERTO QUE SERÃO APLICADOS PELA EMISSORA, NA QUALIDADE DE TITULAR DA CONTA DO PATRIMÔNIO SEPARADO, NOS INVESTIMENTOS PERMITIDOS INDICADOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, NÃO SENDO A EMISSORA RESPONSABILIZADA POR QUALQUER GARANTIA MÍNIMA DE RENTABILIDADE. OS RESULTADOS DECORRENTES DESSE INVESTIMENTO INTEGRARÃO AUTOMATICAMENTE O FUNDO DE DESPESAS.**

Classificação ANBIMA

Apartamento.

Tipo de contrato com lastro: cédula de crédito bancário.

## **8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores**

Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Qualificados, assim identificados nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.



### 8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização

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 Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 256.520/21-5 (“Aprovação Societária da Emissora”).

### 8.4. Regime de Distribuição

Os CRI serão objeto de distribuição pública em rito de registro automático perante a CVM, destinados a Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 160.

A distribuição dos CRI será realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação e poderão ser colocados junto aos Investidores somente após a concessão do registro da Oferta perante a CVM, divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos do art. 59 da Resolução CVM 160.

A distribuição pública dos CRI deverá ser direcionada aos Investidores, não existindo fixação de lotes máximos ou mínimos, sendo admitida, inclusive, a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo). O Coordenador Líder organizará a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais (em conjunto, as “Instituições Participantes da Oferta”) recebam previamente exemplar do Prospecto e da Lâmina para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder e pelos Participantes Especiais (“Plano de Distribuição”).

As Instituições Participantes da Oferta deverão verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.

O Coordenador Líder deve garantir (i) o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, dos Documentos da Operação, inclusive dos Prospectos para leitura obrigatória; e (ii) que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelo Coordenador Líder para tal fim.

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido) (“Oferta a Mercado”). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder deverá encaminhar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM (“SRE”) e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder e Participantes Especiais, sendo aceita a remissão à página do Coordenador Líder que contenha as divulgações, no caso de Participantes Especiais que não sejam coordenadores; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 (“Meios de Divulgação”).

A Devedora divulgou suas informações financeiras trimestrais referentes ao período findo em 31 de março de 2023 em 11 de maio de 2023, data esta, posterior a divulgação do Prospecto Preliminar, de modo que tais informações financeiras não foram incorporadas por referência ao Prospecto Preliminar nem farão parte de qualquer forma do pacote de documentos da Oferta. As informações financeiras trimestrais da Devedora referentes ao período findo em 31 de março de 2023 foram atualizadas em data anterior à divulgação deste Prospecto Definitivo e devidamente refletidas no referido documento, ocasião em que investidores deverão,

com base nas referidas informações atualizadas, definir sua aceitação da Oferta. Considerando que não há período de reservas ou possibilidade de adesão/aceitação da Oferta anteriormente à divulgação dos novos números, não será necessária a abertura de prazo de desistência.

A Oferta a Mercado é irrevogável, observado o disposto neste Prospecto, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Devedora; e (ii) ocorrência de um Evento de Resilição (conforme previsto no Contrato de Distribuição), e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160. A realização da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder, do atendimento e verificação das Condições Precedentes descritas no Contrato de Distribuição.

A Oferta a Mercado está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, os Investidores poderão, no Documento de Aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, equivalente ao Valor Total da Emissão; ou (ii) de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Emissão. Caso não haja a colocação de, ao menos, o montante referido no item (ii) acima, a Oferta será cancelada e eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

Os Investidores deverão declarar-se cientes e de acordo com o Procedimento de Alocação no respectivo Documento de Aceitação da Oferta.

O Documento de Aceitação da Oferta constitui ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas na Resolução CVM 160.

O Documento de Aceitação da Oferta deverá: (i) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada (conforme abaixo definido); (iii) incluir declaração assinada pelo subscritor de (a) sua condição de Investidor Qualificado; e (b) haver obtido exemplar deste Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

O Coordenador Líder poderá convidar Participantes Especiais para auxiliá-lo na distribuição dos CRI.

Os Documentos de Aceitação da Oferta assinados devem ser mantidos pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

Recomenda-se aos Investidores que: (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Documento de Aceitação da Oferta, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes deste Prospecto Definitivo, especialmente na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar a sua ordem de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da ordem de investimento, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização da ordem de investimento, e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

#### 8.5. Dinâmica de Procedimento de Alocação

A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder realizará procedimento de coleta de intenções de investimento, sem lotes mínimos ou lotes máximos, para determinar a quantidade e o volume finais dos CRI (“Procedimento de Alocação”).

A intenção de realização do Procedimento de Alocação será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.



Caso, na data do Procedimento de Alocação, seja verificado que o total de CRI objeto das ordens de investimento admitidos pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo atendidas as intenções de investimento os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos documentos de aceitação da Oferta, independentemente de quando foi recebido o documento de aceitação da oferta, nos termos do item IV do artigo 2 da Resolução CVM 160 (“Documento de Aceitação da Oferta”) ou a intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI.

Caso seja verificado pelo Coordenador Líder (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo); e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo as ordens de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Para fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022, conforme em vigor, controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Emissão ou distribuição, e as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

A vedação de colocação disposta acima, bem como o rateio previsto acima, não se aplica aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nessa hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos valores mobiliários por elas demandados.

Após a realização do Procedimento de Alocação e antes da primeira Data de Integralização dos CRI, a alocação da quantidade de CRI será objeto de aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária ou de assembleia especial de Titulares dos CRI.

O resultado do Procedimento de Alocação será divulgado nos Meios de Comunicação aplicáveis quando da divulgação do Prospecto Definitivo.

#### 8.6. Formador de Mercado

A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Emissora e da Devedora, e tem por finalidade fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário. **No âmbito da Oferta, não será contratado formador de mercado.**

#### 8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

Não será constituído fundo de liquidez e estabilização no âmbito da Oferta.

#### 8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam

Não há.



## 9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

### 9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares dos CRI

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Art. 3º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

### 9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pelas Alienações Fiduciárias de Imóvel, pelo Fundo de Reserva e pelo Fundo de Despesas, até o cumprimento das Obrigações Garantidas.

### 9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI

Na Data de Emissão, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares dos CRI.

### 9.4. Política de investimento

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 serão investidos pela Emissora, automaticamente, 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 pelo Coordenador Líder (“Investimentos Permitidos”).

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.

**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) NOS INVESTIMENTOS PERMITIDOS, REINVESTIMENTO, DESPESAS, TAXAS, IMPOSTOS, TRIBUTOS OU LIQUIDAÇÃO DOS REFERIDOS INVESTIMENTOS, OU QUAISQUER LUCROS CESSANTES INERENTES A ESSAS DEMORAS.**

## 10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

### 10.1. Créditos Imobiliários

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, por meio da emissão da CCB que conta com as características descritas nesta seção “**INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS**”, conforme abaixo.

Os CRI serão lastreados em direitos creditórios devidos pela Devedora por força da CCB, e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

Na Data da Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de até R\$ 84.573.000,00 (oitenta e quatro milhões e quinhentos e setenta e três mil reais).

O valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, é de, inicialmente, R\$ 84.573.000,00 (oitenta e quatro milhões e quinhentos e setenta e três mil reais), nos termos e condições da CCB.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos do Termo de Securitização.

#### 10.1.1. Características Relevantes dos Direitos Creditórios

A CCB possui as seguintes características:

##### **TIPO DE CONTRATO**

Cédula de crédito bancário, conforme descrita na seção “Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos” deste Prospecto.

##### **JUROS REMUNERATÓRIOS DA CCB**

O Valor Principal da CCB será acrescido dos Juros Remuneratórios. Os Juros Remuneratórios da CCB serão calculados de acordo com a fórmula constante do **Anexo III** à CCB e incidirão sobre o Valor Principal da CCB, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, nos termos da CCB.

##### **VENCIMENTO DA CCB**

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB, de Amortização Extraordinária Obrigatória ou amortização e/ou resgate antecipado facultativo da CCB, conforme os termos previstos na CCB, a CCB terá um prazo de 1.459 (mil e quatrocentos e cinquenta e nove) dias, vencendo-se, portanto, no dia 27 de abril de 2027 (“Data de Vencimento”), de acordo com o cronograma constante do **Anexo II** à CCB.

##### **AMORTIZAÇÃO DO VALOR PRINCIPAL DA CCB**

O Valor Principal da CCB será amortizado em parcela única, na Data de Vencimento, de acordo com o cronograma estabelecido no **Anexo II** à CCB (“Amortização do Valor Principal”).

##### **FINALIDADE DOS CRÉDITOS**

Os recursos líquidos decorrentes da emissão da CCB serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, nos Empreendimentos Alvo, para o pagamento de gastos, custos e despesas futuras, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a aquisição de terrenos e/ou construção dos referidos Empreendimentos Alvo.

##### **GARANTIAS**

O fiel, pontual e integral cumprimento (a) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, incluindo o Valor Principal, acrescido dos Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, bem como 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 Emitente nos termos dos Documentos da Operação, 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 (“Obrigações Garantidas”), será garantido pelas seguintes garantias (“Garantias”):

- i. a alienação fiduciária dos 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;
- ii. a alienação fiduciária dos 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;
- iii. a alienação fiduciária dos 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);
- iv. a alienação fiduciária dos 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 dos 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;
- v. a alienação fiduciária dos 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 dos 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 Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.229.241-0001-11 (“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;

- vi. a alienação fiduciária dos 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 17.616.858/0001-08 (“Hesa 157”), e dos 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;
- vii. a alienação fiduciária do 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;
- viii. a alienação fiduciária dos 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);
- ix. a alienação fiduciária dos 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 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);
- x. a alienação fiduciária do 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

- xi. a alienação fiduciária do 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 Cittyplex 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 Cittyplex 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, Hesa 120 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 Cittyplex 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 120 e a Securitizadora;
- xii. o Fundo de Reserva; e
- xiii. o Fundo de Despesas.

#### **ENCARGOS MORATÓRIOS**

Ocorrendo impuntualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, adicionalmente ao pagamento dos Juros Remuneratórios da CCB e da Amortização da CCB, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento).

#### **LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO**

Os pagamentos devidos pela Devedora, em favor da Emissora em decorrência da CCB serão efetuados mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado.

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão

A Devedora emitiu a CCB em favor do Coordenador Líder, que cedeu os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB à Emissora por meio do Contrato de Cessão, sem qualquer tipo de coobrigação, tornando-se a Emissora, portanto, titular dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB.

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, vinculou-os em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI da 1ª (primeira) série de sua 26ª (vigésima sexta) emissão, em conformidade com o Termo de Securitização.

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emitente da CCB.



10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

A concessão de crédito pelo Coordenador Líder, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários, foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora à época da celebração da CCB.

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto na CCB, nas datas de Amortização Extraordinária Obrigatória ou nas datas de amortização/resgate antecipado facultativo da CCB, conforme o caso. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da CCB e dos CRI aos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Despesa e/ou pela Devedora.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Emissora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo

Os Créditos Imobiliários decorrem da CCB e são devidos por um único devedor, a Devedora, e garantidos pelas Alienações Fiduciárias de Imóvel. Nesse contexto, a Devedora emitiu a CCB em favor do Coordenador Líder, na qualidade cedente, que cedeu os Créditos Imobiliários, sem qualquer tipo de coobrigação, à Emissora, especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta.

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI de sua emissão com lastro em dívidas de outras empresas (lastro corporativo) foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

Adicionalmente, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Na ocorrência de resgate antecipado da CCB ou verificação de um ou mais eventos de vencimento antecipado, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na CCB, tal situação acarretará redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Emissora ou do Coordenador Líder, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Emissora e o Coordenador Líder tenham a respeito, ainda que parciais

O presente item não é aplicável.

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Haverá possibilidade de pré-pagamento dos CRI, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 abaixo.



10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Emissora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos

**A EMISSORA COMUNICARÁ AOS TITULARES DOS CRI, AO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI, AO ESCRITURADOR E À B3 SOBRE O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI MEDIANTE PUBLICAÇÃO DE COMUNICADO NO WEBSITE DA EMISSORA E POR MEIO DO SISTEMA DE ENVIO DE INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS DA CVM, COM ANTECEDÊNCIA MÍNIMA DE 3 (TRÊS) DIAS ÚTEIS, COM RELAÇÃO AO RESPECTIVO PAGAMENTO.**

**O PAGAMENTO DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI DEVERÁ SER REALIZADO POR MEIO DE PROCEDIMENTO ADOTADO PELA B3 PARA OS ATIVOS CUSTODIADOS ELETRONICAMENTE NA B3.**

**Amortização Extraordinária Obrigatória:**

Sempre que forem recebidos recursos pela Devedora em razão da venda das unidades autônomas, objeto das Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Devedora ou a respectiva Fiduciante deverá utilizar a integralidade do Valor Líquido de Venda para realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória.

Caso o Valor Líquido de Venda de determinada Unidade Autônoma, seja inferior 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 destinada, em sua totalidade, à Amortização Extraordinária Obrigatória.

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

**Vencimento Antecipado da CCB:**

**Vencimento Antecipado Não Automático:** A Emissora, na qualidade de credora da CCB poderá considerar vencida a dívida nos seguintes casos, além dos previstos em lei, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ressalvado o previsto nas cláusulas 15.2 e 16 da CCB, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo (cada uma, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto, “Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos”):

- i. falta de cumprimento pela Devedora e/ou pelas Fiduciantes, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente CCB e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou caso não haja em até 30 (trinta) dias contados da data do descumprimento;
- ii. ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- iii. requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou pelas Fiduciantes;
- iv. requerimento de falência contra a Devedora e/ou as Fiduciantes não elidido no prazo legal, decretação de falência da Emitente e/ou das Fiduciantes, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;
- v. protestos legítimos de títulos contra a Devedora, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;
- vi. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos da CCB, exceto se previamente autorizado pela Emissora;
- vii. caso a Devedora não apresente à Emissora, quando solicitado por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos oriundos da CCB foram empregados para o fim previsto na CCB, sendo que, em se tratando de documentos



- expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser observado pela Devedora e pela Emissora para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;
- viii. invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecuibilidade total ou parcial da CCB e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação e/ou de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou das Fiduciárias oriundas da CCB e/ou dos demais Documentos da Operação;
  - ix. se for comprovada a falsidade, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Devedora e/ou das Fiduciárias, contida na CCB e/ou nos demais Documentos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Emissora ou seus cessionários, a qualquer título;
  - x. inadimplemento de quaisquer dívidas da Devedora, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes da CCB, salvo se a Devedora comprovar, tempestivamente à Emissora, que tal inadimplemento foi devidamente sanado pela Devedora durante o respectivo prazo de cura;
  - xi. não pagamento pela Devedora de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes da CCB;
  - xii. transformação do tipo societário da Devedora, sem que haja a prévia autorização da Emissora;
  - xiii. cisão, fusão, liquidação, dissolução, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo da Devedora e/ou das Fiduciárias, sem que haja a prévia autorização da Emissora;
  - xiv. caso qualquer das Garantias venha a ter sua vigência ou seus efeitos extintos ou limitados, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na sua deterioração ou depreciação;
  - xv. desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda (i) pela Devedora e/ou qualquer controlada, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades; ou (ii) pelos atuais acionistas controladores da Devedora;
  - xvi. sem que haja prévia autorização da Emissora, caso a Hélio Borenstein S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.541.307/0001-01, o Sr. Henrique Borenstein e a Sra. Maria de Castro Borenstein, atuais detentores direta ou indiretamente do controle acionário da Devedora, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais (“Grupo Borenstein”) deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Emitente, sendo certo que esta hipótese não será considerada como um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático caso o Grupo Borenstein deixe de ser titular do controle da Devedora, de forma direta ou indireta, desde que (i) tal fato decorra de oferta pública de distribuição de ações da Devedora, (ii) o Grupo Borenstein permaneça titular da maior posição acionária da Devedora, e (iii) o Grupo Borenstein continue a exercer o “Poder de Controle” da Devedora, tal como definido no Regulamento do Novo Mercado, segmento de listagem da B3;
  - xvii. inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Securitizadora, pecuniárias ou não, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Emitente;
  - xviii. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Emitente e/ou das Fiduciárias, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou das Fiduciárias de cumprir suas obrigações nos termos da CCB e/ou a constituição das Garantias;



- xix. utilização do Fundo de Reserva para quitação de qualquer das obrigações decorrentes da CCB inadimplidas, por mais de 3 (três) vezes consecutivas;
- xx. questionamento judicial pela Devedora e/ou pelas Fiduciárias de quaisquer termos e condições da CCB e/ou dos Documentos da Operação;
- xxi. penhor, arresto ou constituição de quaisquer ônus sobre as Garantias, incluindo, mas não se limitando a, restrições decorrentes de execuções fiscais;
- xxii. a não apresentação, em até 60 (sessenta) Dias Úteis contados da data de emissão da CCB, do comprovante de registro da totalidade dos Contratos de Alienação Fiduciária (exceto pelo Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Stay Batel, pelo Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Art Paulista e pelo Contrato de Alienação Fiduciária - Urban Resort, em que o prazo de até 60 (sessenta) Dias Úteis é contado da data de quitação dos certificados de recebíveis imobiliários da 146ª série da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A. ou dos certificados de recebíveis imobiliários da 100ª série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização, conforme o caso) perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, por meio da apresentação das certidões de matrícula atualizadas das Unidades Autônomas, inclusive, mas não se limitando a, das Unidades Landscape, demonstrando, ainda, que as mesmas se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições, de qualquer natureza, que não as respectivas Alienações Fiduciárias de Imóveis, ressalvada a prorrogação do prazo aqui referido, uma única vez, por igual período, em caso de emissão de exigência pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, desde que diligentemente cumprida, exceto se o somatório do Valor Mínimo de Venda das Unidades Autônomas cujos Contratos de Alienação Fiduciária tenham sido efetivamente registrados e suas matrículas estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições, de qualquer natureza, atendam ao Índice de Cobertura Mínimo;
- xxiii. a não apresentação do termo de liberação das Unidades Autônomas dadas em garantia no contexto da emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 146ª série da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A. em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de pagamento da Segunda Parcela;
- xxiv. a não apresentação do termo de liberação as Unidades Autônomas dadas em garantia no contexto da emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 100ª série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de pagamento da Primeira Parcela
- xxv. condenação da Devedora e/ou das Fiduciárias, em segunda instância, por inobservância da Legislação Socioambiental (abaixo definida);
- xxvi. condenação da Emitente e/ou das Fiduciárias, em primeira instância, por inobservância de quaisquer normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, ressalvada a obtenção de medida com efeito suspensivo; e/ou
- xxvii. caso não seja comprovado pela Devedora que os recursos obtidos a partir da CCB foram destinados de acordo com as regras previstas na cláusula 2 e suas subcláusulas da CCB.

**Vencimento Antecipado Automático:** Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, a Emissora, na qualidade de credora da CCB, considerará vencida a dívida, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI aos quais a CCB estará vinculada, na hipótese de não pagamento pela Devedora e/ou pelas Fiduciárias, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada à CCB, ao Contrato de Cessão e/ou aos demais Documentos da Operação, não sanada em até 3 (três) Dias Úteis contados do descumprimento (“**Evento de Vencimento Antecipado Automático**” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, denominados simplesmente como “**Eventos de Vencimento Antecipado**”).

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI e demais prestadores de serviço

Procedimentos de Verificação do Lastro

O Agente Fiduciário verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários lastro na medida em que os atos societários de aprovação da emissão forem registrados junto aos respectivos órgãos competentes. Adicionalmente, verificou a existência da CCB mediante o recebimento da via digital assinada da CCB, que contou com o assessor legal independente contratado especialmente para fim de elaboração da minuta e verificação dos requisitos legais de emissão da CCB, conforme opinião legal.

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.

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, no dia 5 (cinco) dos meses de setembro e fevereiro de cada ano, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos incorridas até o fechamento dos semestres findos em agosto e janeiro 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 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**”).

Custódia do Lastro

A CCB será custodiada na B3.

Escriturador

Os CRI serão escriturados pela **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 (“**Escriturador**”).

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que o preço de aquisição da CCB corresponde ao Valor Total da Emissão. Não obstante, os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido nos Documentos da Operação.



## 11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à Emissora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

O grupo BR Partners, através da BR Advisory Participações S.A. (“BR Advisory”) e suas controladas (“Grupo BR Partners”), que conta com um banco de investimentos brasileiro, independente, administrado por sócios executivos e se manteve um dos líderes nos segmentos de Assessoria Financeira e Mercado de Capitais, conforme *rankings* publicados nos anos de 2020 e 2021. Em junho de 2012, o Grupo BR Partners obteve autorização do Banco Central do Brasil para adquirir uma licença para atuação como instituição financeira. Desta forma, no início de 2013, passou a operar sua controlada, BR Partners Banco de Investimento S.A. (“BR Partners”), já qualificado como Coordenador Líder neste Prospecto.

Através da área de Crédito Estruturado e Mercado de Capitais, o BR Partners oferece assessoria personalizada a seus clientes na captação de recursos junto a investidores por meio de instrumentos de dívida estruturada. O BR Partners atua na estruturação e distribuição de produtos financeiros desenvolvidos de acordo com as necessidades específicas de cada cliente, seja ele tomador ou investidor, e participa ativamente durante todo o processo de estruturação, de forma a orientar seus clientes face às realidades de mercado, além de, por muitas vezes, participar da oferta para reforçar seu total alinhamento de interesses. Possui papel fundamental e exposição única no movimento de desintermediação do mercado financeiro brasileiro, oferecendo assessoria na distribuição de vários produtos, como: Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Investimento em Participações, Notas Promissórias, Debêntures, entre outros. Além disso, possui profunda experiência em assessoria de transações de *equity* imobiliário, como de *Sale & Leaseback*, *Repo* e *Built-to-suit*.

Em junho de 2021, o BR Partners recebeu duplo *upgrade* de *rating* pela Fitch, de ‘A-(bra)’ para ‘A+ (bra)’ com perspectiva estável, motivado pela comprovada resiliência do modelo de negócios do grupo, mesmo em períodos de estresse. Em junho de 2022, a Fitch elevou o *rating* nacional de longo prazo do BR Partners Banco para ‘AA- (bra)’. A elevação dos *ratings* nacionais do BR Partners refletiu a boa resiliência de seu perfil financeiro ao longo dos últimos anos e o sucesso da entidade em fortalecer e diversificar suas fontes de receitas nesse período. O aumento de capital concluído em 2021 tem acelerado esse processo de forma significativa, e resultado em crescentes ganhos de escala juntamente com a manutenção de baixos níveis de alavancagem.

O histórico de sucesso no crédito estruturado e mercado de capitais local do BR Partners é comprovado pela posição de liderança do BR Partners no ranking ANBIMA de Certificado de Recebíveis Imobiliários, estando entre as primeiras posições do ranking nos últimos 5 (cinco) anos, e no *ranking* referente ao ano de 2021, atingiu o 4º lugar no mesmo ranking ANBIMA de Originação de Certificado de Recebíveis Imobiliários e atingiu o 3º lugar no ranking ANBIMA de Originação de Fundo de Investimento Imobiliário

Com vasta experiência na estruturação desses instrumentos, o BR Partners conta com um processo de originação robusto e possui elevada capilaridade de distribuição, conforme comprovado por seu histórico de transações e posicionamento no mercado.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à Emissora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Item não aplicável à Oferta.



## 12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

### 12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que há, como lastro, uma dívida emitida pela Devedora por meio da CCB.

### 12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da Emissora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

Devedora: Helbor Empreendimentos S.A.	
Data de Constituição	20/10/1977
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade por ações de capital aberto
País de Constituição	Brasil
Sede	Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º Andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, Mogi das Cruzes, estado de São Paulo.
Prazo de Duração	Indeterminado

A Devedora tem como principal negócio a incorporação de empreendimentos imobiliários e, secundariamente, desenvolve as atividades de administração de obras, holdings de instituições não-financeiras, compra e venda de imóveis próprios, corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis, gestão e administração de propriedade imobiliária e serviços de engenharia.

Tendo em vista que o lastro dos CRI é representado integralmente pelos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, o nível de concentração dos Créditos Imobiliários é de 100% (cem por cento) em relação à Devedora.

### 12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

Tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 80”), incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção “15. Documentos e informações incorporados ao Prospecto por referência ou como anexos” deste Prospecto, na página 74 deste Prospecto.

### 12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado

#### Capitalização da Devedora

A capitalização total da Devedora, composta por empréstimo e financiamentos (circulante), empréstimos e financiamentos (não circulante), contas a pagar (circulante e não circulante) e patrimônio líquido em 31 de março de 2023 está apresentada na tabela abaixo e indica (i) a posição naquela data na coluna “Histórico”; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de até R\$ 84.573.000,00 (oitenta e quatro milhões e quinhentos e setenta e três mil reais) após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas no item “14.2” deste Prospecto, na coluna “Ajustado”. As informações abaixo referentes à coluna “Histórico”, foram extraídas das informações



contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023.

	Em 31/03/2023	
	Histórico	Ajustado
	(Em milhares de R\$)	
Empréstimos e financiamentos (circulante)	659.341	659.341
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	1.159.759	1.244.332
Contas a pagar (circulante e não circulante)	71.906	71.906
Patrimônio Líquido	2.175.758	2.175.758
Capitalização Total	3.994.858	4.079.431

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, e em conjunto com as respectivas notas explicativas, incorporadas por referência a este Prospecto.

Os recursos líquidos que a Devedora espera captar com a Oferta (no montante de até R\$ 84.573.000,00 (oitenta e quatro milhões e quinhentos e setenta e três mil reais), após a dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas no item “14.2” deste Prospecto, apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, impactos (i) nos índices de liquidez; (ii) nos índices de atividade; (iii) nos índices de endividamento; e (iv) nos índices de lucratividade da Devedora, conforme demonstrados nas tabelas abaixo.

#### Índices Financeiros

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna “Índice Histórico”, os índices referidos calculados com base nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, relativas ao período de três meses findo em 31 de março de 2023; e (iii) na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta:

Índice de Liquidez	Em 31/03/2023	
	Índice Histórico	Índice Ajustado
Liquidez geral (em dias)	1,72	1,70

O índice de liquidez geral corresponde ao quociente da divisão de ativo circulante somado ao ativo não circulante pelo passivo circulante somado ao passivo não circulante em 31 de março de 2023.

Índice de Atividade	Em 31/03/2023	
	Índice Histórico	Índice Ajustado
Prazo Médio de Recebimento de Clientes (em dias)	262	262
Giro do Ativo Médio Total	0,21	0,21

O prazo médio de recebimento de clientes corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio do contas a receber (saldo do contas a receber em 31 de dezembro de 2022 somado ao saldo médio do contas a receber em 31 de março de 2023) pela (ii) receita bruta (receita líquida de aluguel e serviços bruta dos impostos e contribuições e outras deduções) do período de três meses findo em 31 de março de 2023; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de 3 (três) meses (90 dias).

O giro do ativo médio total corresponde ao quociente da divisão (i) da receita líquida de aluguel e serviços do período de (três) meses findo em 31 de março de 2023 anualizada (multiplicada por 4) pelo (ii) ativo médio representado pela soma do ativo total em 31 de dezembro de 2022 e do ativo total em 31 de março de 2023 dividido por dois.





Índice de Endividamento	Em 31/03/2023	
	Índice Histórico	Índice Ajustado
Índice de Endividamento	1,40	1,47

O índice de endividamento corresponde ao resultado da divisão do passivo circulante somado ao passivo não circulante pelo total do patrimônio líquido em 31 de março de 2023.

Índice de Lucratividade	Em 31/03/2023	
	Índice Histórico	Índice Ajustado
Margem líquida	10,3%	10,3%

A margem líquida é calculada pela divisão do lucro líquido do período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2023 pela receita líquida de aluguel e serviços do mesmo período.

Conforme previsto no item 8.4 do presente Prospecto Definitivo, as informações financeiras trimestrais da Devedora referentes ao período findo em 31 de março de 2023 foram atualizadas em data anterior à divulgação deste Prospecto Definitivo e devidamente refletidas no referido documento.

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios

Tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção “15. Documentos e informações incorporados ao Prospecto por referência ou como anexos” deste Prospecto, na página 74 deste Prospecto.



### 13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

#### ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A EMISSORA

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Emissora outros relacionamentos comerciais, sendo que a Emissora possui outras operações de emissão de séries de CRI nas quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

#### ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A DEVEDORA

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do Coordenador Líder, que consiste principalmente na prestação de serviços bancários em geral.

O Coordenador Líder atuou nas seguintes emissões relacionadas à Devedora:

Oferta	Volume de Emissão (na Data de Emissão)	Data de Emissão	Vencimento
84ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 100.000.000,00	16/05/2017	Quitado
110ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 131.600.000,00	24/05/2018	Quitado
113ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 56.400.000,00	24/05/2018	Quitado
Cédula de Crédito Bancário nº PPCM 5044	R\$ 20.000.000,00	13/03/2019	Quitado
33ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.	R\$ 259.231.176,48	25/06/2019	Quitado
34ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.	R\$ 80.598.492,20	25/06/2019	Quitado
1ª Emissão de Cotas FII Multi Renda Urbana (HBRH11)	R\$ 179.000.000,00	09/01/2020	Indeterminado
2ª Emissão de Cotas FII Multi Renda Urbana (HBRH11)	R\$ 45.000.000,00	27/01/2020	Indeterminado
174ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 398.000.000,00	17/12/2019	27/12/2024
100ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.	R\$ 60.000.000,00	25/06/2020	27/07/2023
113ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.	R\$ 150.000.000,00	18/09/2020	06/09/2035
86ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Barigui Securitizadora S.A.	R\$ 52.000.000,00	20/01/2021	21/01/2025
3ª Emissão de Cotas FII Unidades Autônomas (HBRH11)	R\$ 50.100.000,00	25/06/2021	Indeterminado
96ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Barigui Securitizadora S.A.	R\$ 150.000.000,00	22/11/2021	20/11/2024
97ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Barigui Securitizadora S.A.	R\$ 52.000.000,00	22/11/2021	20/11/2024
1ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Barigui Securitizadora S.A.	R\$ 76.000.000,00	23/06/2022	28/06/2027
Cédula de Crédito Bancário nº PPCM 5155	R\$ 25.000.000,00	19/04/2023	19/07/2023



O BR Partners detém volume de, aproximadamente:

- (i) R\$ 5.420.054,97 (cinco milhões, quatrocentos e vinte mil, cinquenta e quatro reais e noventa e sete centavos) para a 146ª série da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora;
- (ii) R\$ 1.319.772,47 (um milhão, trezentos e dezenove mil, setecentos e setenta e dois reais e quarenta e sete centavos) para a 100ª série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização;
- (iii) R\$ 3.742.915,94 (três milhões, setecentos e quarenta e dois mil, novecentos e quinze reais e noventa e quatro centavos), para a 86ª série da 1ª emissão da Bari Securitizadora;
- (iv) R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), para a 113ª série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização; e
- (v) R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) referente a Cédula de Crédito Bancário nº PPCM 5155.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima e, por eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico. Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Devedora e de sociedades controladas pela Devedora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação do Coordenador Líder.

Não existe relacionamento societário ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre o Coordenador Líder e a Devedora. Não obstante, o Coordenador Líder poderá, no futuro, manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Devedora e de sociedades controladas pela Devedora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação do Coordenador Líder.

A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. A Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

#### **ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI**

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Agente Fiduciário dos CRI outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário dos CRI participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de serviço em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Agente Fiduciário dos CRI outros relacionamentos comerciais, sendo que o Agente Fiduciário dos CRI participa como Agente Fiduciário dos CRI em outras séries de CRI nos quais o Coordenador Líder atua ou atuou, que consiste principalmente nas seguintes transações:

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário dos CRI. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.



## 14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

### 14.1. Condições do Contrato de Distribuição

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição estará condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes, sem as quais o Contrato de Distribuição não gerará quaisquer obrigações para o Coordenador Líder (“Condições Precedentes”):

- (a) obtenção do registro da Oferta junto à CVM para distribuição pública dos CRI, bem como o registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;
- (b) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Emissora e pela Devedora, nos moldes do **Anexo III**, atestando que, na data de publicação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início de Distribuição, todas as informações prestadas aos Investidores da Oferta, bem como as declarações feitas pela Emissora e pela Devedora e constantes nos Documentos da Operação são verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e suficientes relevantes para tomada de decisão dos potenciais investidores;
- (c) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pela Devedora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Devedora no âmbito da Oferta e dos procedimentos de due diligence e back-up, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, o artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (d) manutenção, pela Devedora e pelas Fiduciárias, de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Devedora condição fundamental de exploração de seus negócios;
- (e) obtenção, pela Devedora e pelas Fiduciárias, de todas e quaisquer aprovações societárias necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos os negócios jurídicos descritos nos Documentos da Operação;
- (f) conclusão do processo de *due diligence* de forma satisfatória ao Coordenador Líder, à Securitizadora e ao assessor legal da Oferta (“Assessor Legal”);
- (g) recebimento, pelo Coordenador Líder, de parecer jurídico do assessor legal contratado para a Oferta, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder;
- (h) preparação, negociação, aprovação e formalização, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e à Securitizadora, de toda a documentação legal necessária à realização da Emissão;
- (i) contratação e remuneração, pela Devedora dos prestadores de serviços relacionados à realização da Emissão e da Oferta;
- (j) fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora, de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender às normas aplicáveis à Emissão, bem como para concluir o processo de *due diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, à Securitizadora e ao Assessor Legal;
- (k) cumprimento, pela Emissora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, conforme aplicável, objeto deste Contrato, previstas na regulamentação emitida pela CVM;
- (l) aprovação da Oferta nos comitês internos do Coordenador Líder;



- (m) conclusão do cadastro e processo de *Know Your Client* da Devedora junto ao Coordenador Líder, sem ressalvas;
- (n) manutenção do registro de companhia securitizadora da Emissora, na categoria S1 ou S2, perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado na periodicidade prevista na regulamentação aplicável;
- (o) manutenção do registro de companhia aberta da Devedora, bem como do formulário de referência da Devedora na CVM devidamente atualizado;
- (p) recebimento de declaração firmada pelo diretor financeiro da Devedora atestando a veracidade e a consistência das informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora constantes do Prospecto, que não foram objeto da manifestação dos auditores independentes e/ou não foram passíveis de verificação no procedimento de back-up (Desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis, estão contidas, foram calculadas com base em e/ou contam com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora ("CFO Certificate");
- (q) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e/ou regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições econômico-financeiras da Emissora, das Fiduciárias e/ou da Devedora que possam de qualquer forma prejudicar e/ou inviabilizar a Oferta;
- (r) emissão dos CRI;
- (s) não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista na CCB; e
- (t) registro do Termo de Securitização e admissão dos CRI à negociação na B3.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de (a) reembolsar o Coordenador Líder por todas as Despesas (conforme definido abaixo) incorridas com relação à Emissão, à Oferta e/ou relacionadas ao escopo do Contrato de Distribuição, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de envio de correspondência nesse sentido, juntamente com as respectivas cópias dos comprovantes das Despesas (conforme definido abaixo); e (b) caso ocorra o não atendimento de qualquer das Condições Precedentes descritas no Contrato de Distribuição por ato ou omissão imputável exclusivamente à Devedora, a Devedora também terá a obrigação de pagar ao Coordenador Líder a Comissão de Descontinuidade, nos termos da Cláusula 10.3 do Contrato de Distribuição, sendo certo que as obrigações relativas à Indenização, à Confidencialidade e à Exclusividade deverão permanecer em vigor nos respectivos prazos indicados no Contrato de Distribuição.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima só será admitida por escrito, subscrita por representantes legais do Coordenador Líder, e não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

#### 14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta

As comissões devidas ao Coordenador Líder e as despesas estimadas com auditores, advogados, demais prestadores de serviços e outras despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado arcadas pela Emissora mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas e/ou pagas diretamente pela Devedora, conforme o caso, conforme descrito abaixo indicativamente:



Comissões e Despesas (com gross up)	Valor Líquido (em R\$)	Gross-up	Valor Bruto
<b>Comissões da Oferta</b>	<b>3.935.800,08</b>	-	<b>4.026.129,85</b>
Comissão de Coordenação e Estruturação (flat)	845.730,00	9,65%	936.059,77
Comissão de Sucesso e/ou Deságio (flat)	3.090.070,08	0,00%	3.090.070,08
<b>Registros CRI</b>	<b>52.578,72</b>	-	<b>52.578,72</b>
CVM - Tax de Fiscalização (flat)	25.371,90	0,00%	25.371,90
B3 - Registro, Análise e Distribuição dos CRI (flat)	22.451,79	0,00%	22.451,79
B3 - Registro e Custódia da CCB (flat)	1.776,03	0,00%	1.776,03
ANBIMA - Registro CRI (flat)	2.979,00	0,00%	2.979,00
<b>Prestadores de Serviço do CRI</b>	<b>313.360,00</b>	-	<b>360.944,75</b>
Securitizadora (Implantação) (flat)	50.000,00	12,15%	56.915,20
Securitizadora (Manutenção) (anual)	45.600,00	12,15%	51.906,66
Agente Fiduciário dos CRI (Implantação) (flat)	5.000,00	12,15%	5.691,52
Agente Fiduciário dos CRI (Manutenção) (anual)	17.000,00	12,15%	19.351,17
Escriturador (Implantação) (flat)	2.160,00	0,00%	2.160,00
Escriturador (Implantação) (flat)	2.160,00	0,00%	2.160,00
Auditoria do Patrimônio Separado (anual)	1.440,00	0,00%	2.160,00
Assessor Legal da Oferta (flat)	180.000,00	14,53%	210.600,21
Material Publicitário	10.000,00	10.000,00	10.000,00

## 15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

### 15.1. Último Formulário de Referência

#### 15.1.1. Formulário de Referência da Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website:

<http://habitasec.com.br/relacionamento-com-investidores/>

#### 15.1.2. Formulário de Referência da Devedora

As informações referentes à situação financeira da Devedora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Devedora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Devedora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Devedora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website:

<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/ba1cab91-0f95-45ac-b8fa-d21a98927d35/9b258651-3518-79cd-0b96-aa409db2995d?origin=1>

### 15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021 podem ser encontradas no seguinte website:

### 15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para o exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2021 podem ser encontradas no seguinte website:

<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/ba1cab91-0f95-45ac-b8fa-d21a98927d35/2eb729bb-f40b-83f6-8007-e9ea269fa5d8?origin=1>

### 15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou pela emissão

A Aprovação Societária da Emissora foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme Anexo A a este Prospecto, a partir de sua página 103.

### 15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 deste Prospecto



O estatuto social da Emissora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo B a este Prospecto, a partir de sua página 118.

O estatuto social da Devedora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo C a este Prospecto, a partir de sua página 135.

15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo D a este Prospecto, a partir de sua página 166.

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis

A CCB foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo E a este Prospecto, a partir de sua página 318.





## 16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

1. EMISSORA	2. COORDENADOR LÍDER
<p><b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b> Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2897, Cj. 92, Jardim Paulistano CEP 01451-000- São Paulo - SP At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto e Gerência de BackOffice Telefone: +55 (11) 3074-4900 E-mail: <a href="mailto:mrvale@habitasec.com.br">mrvale@habitasec.com.br</a> / <a href="mailto:monitoramento@habitasec.com.br">monitoramento@habitasec.com.br</a></p>	<p><b>BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.</b> Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi CEP 04538-132 - São Paulo - SP At.: PPCM Telefone: +55 (11) 3704-1000 E-mail: <a href="mailto:ppcm@brpartners.com.br">ppcm@brpartners.com.br</a></p>
3. ASSESSOR JURÍDICO	4. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI
<p><b>PAPI, MAXIMIANO E KAWASAKI ADVOGADOS</b> Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 201, 13º andar, Pinheiros CEP 05426-100 - São Paulo - SP At.: Rafael Gomes Gobbi / Rana Moraz Müller Telefone: +55 11 4858-9050 E-mail: <a href="mailto:rgg@pmkadvogados.com.br">rgg@pmkadvogados.com.br</a> / <a href="mailto:rmm@pmkadvogados.com.br">rmm@pmkadvogados.com.br</a></p>	<p><b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Sala 132 - Parte CEP 04.534-004- São Paulo, SP At.: Sr. Antônio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira Tel.: (21) 3514-0000 E-mail: <a href="mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br">af.controles@oliveiratrust.com.br</a>; <a href="mailto:af.assembleias@oliveiratrust.com.br">af.assembleias@oliveiratrust.com.br</a>; <a href="mailto:af.precificacao@oliveiratrust.com.br">af.precificacao@oliveiratrust.com.br</a> (esse último para preço unitário do ativo)</p>
5. BANCO LIQUIDANTE	6. AUDITORES INDEPENDENTES
<p><b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara CEP 04344-902 - São Paulo - SP At.: André Sales Telefone: (11) 4090-1482 E-mail: <a href="mailto:escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br">escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br</a></p>	<p><i>Da Devedora:</i> <b>BAKER TILLY 4PARTNERS AUDITORES INDEPENDENTES S/S</b> Rua Castilho, 392, 4º andar, conjunto 42 CEP 04568-040 - São Paulo - SP At.: Fábio Rodrigo Muralo Telefone: (11) 5102-2510 E-mail: <a href="mailto:fabio.muralo@bakertillysp.com.br">fabio.muralo@bakertillysp.com.br</a></p> <p><i>Da Emissora:</i> <b>MOORE STEPHENS CRP AUDITORES INDEPENDENTES</b> Av. Ayrton Senna da Silva, nº 200, 11º andar Torre 2 Cj 1104 CEP 86.050-460 - Londrina - PR Telefone: (41) 3016-8871 E-mail: <a href="mailto:dilma@mscuritiba.com.br">dilma@mscuritiba.com.br</a></p>



7. DEVEDORA	8. ESCRITURADOR
<p><b>HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.</b> Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate CEP 08780-500 - Mogi das Cruzes - SP At.: Sr. Henry Borenstein e Sr. Franco Gerodetti Neto Tel.: +55 (11) 4795 8555 E-mail: henry.borenstein@helbor.com.br / franco.gerodetti@helbor.com.br</p>	<p><b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi CEP 04538-132 - São Paulo - SP Att.: André Sales Tel.: (11) 4090-1482 E-mail: escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br</p>

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E NA CVM.**

#### **DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

A Emissora declara que se encontra registrada como companhia securitizadora na CVM na categoria S1, nos termos da Resolução CVM 60, bem como que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto.

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

- (i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;
- (ii) este Prospecto contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, da Devedora de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;
- (iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (v) nos termos da Lei nº 14.430, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCB, sobre o Fundo de Despesas e sobre a Conta do Patrimônio Separado, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta do Patrimônio Separado; e
- (vi) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

#### **DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI**

O Agente Fiduciário dos CRI declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.

#### **DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, precisão, atualidade e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, para assegurar que:

- (i) o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo contêm todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam verdadeiras, precisas, consistentes, precisas, atuais e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (ii) o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60.



## 17. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

### 17.1. Devedora

#### a. Visão Geral da Companhia Devedora

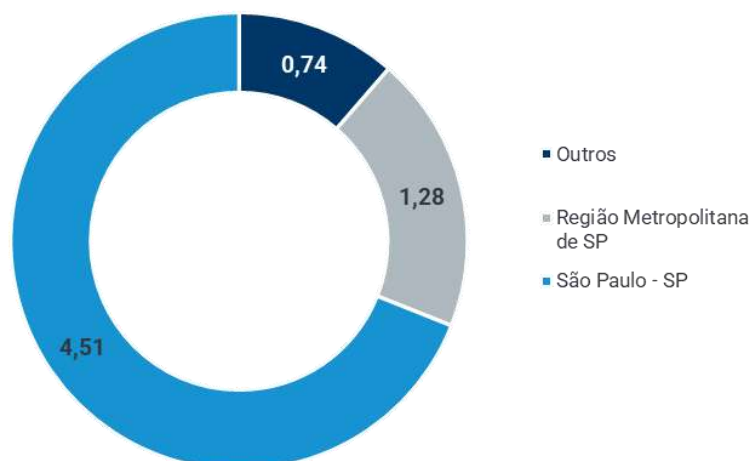
A Devedora é uma das principais incorporadoras imobiliárias do Brasil, caracterizada por forte presença na região metropolitana de São Paulo. Ao longo de mais de 45 anos de história, a Companhia desenvolveu experiência significativa na incorporação de empreendimentos imobiliários lançando mais de 260 projetos, que somam 7,8 milhões de m<sup>2</sup> entregues, em construção ou em lançamento. No total, são mais de 41 mil unidades entregues.

O negócio da Helbor Empreendimento S.A. (“Companhia”) está focado exclusivamente nas atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários, não atuando como construtora. Assim é possível administrar melhor os custos de cada atividade relacionada aos empreendimentos, além de conferir um maior dinamismo e flexibilidade para atuar em diversos segmentos do mercado e aproveitar oportunidades que se mostrem estrategicamente atraentes. A Companhia atua por meio de parcerias com construtores e incorporadores que demonstrem expertise no segmento ou na região alvo.

A estratégia de expansão da Helbor envolve o novo posicionamento focado principalmente em projetos residenciais no município de São Paulo e na região da Grande São Paulo, onde vem entregando resultados sólidos na venda de seus lançamentos. Além disso, a Companhia apresenta flexibilidade para lançar empreendimentos oportunistas em regiões onde possui parcerias sólidas e vantagens competitivas, podendo lançar também produtos customizados que atendam a demandas específicas e apresentem forte potencial de retorno a seus acionistas. Paralelamente, a Helbor reúne um portfólio considerável de terrenos já adquiridos, os quais estão estrategicamente concentrados em São Paulo, com um VGV (Valor Geral de Vendas) total estimado de R\$ 6,2 bilhões, considerando somente a participação da Helbor.

Fonte: Página do Perfil Corporativo da Helbor (disponível em: <https://ri.helbor.com.br/a-helbor/perfil-corporativo/>) e Página de Estratégias da Helbor (disponível em: <https://ri.helbor.com.br/a-helbor/estrategia/>)

**Landbank Potencial**  
(R\$ bi; Parte Helbor)



Fonte: Página de Resultados Trimestrais da Helbor (disponível em: <https://ri.helbor.com.br/central-de-resultados/resultados-trimestrais/>) e Formulário de Referência (disponível em: <https://ri.helbor.com.br/documentos-cvm/documentos-entregues-a-cvm/>)

#### b. Linha do Tempo

Em 1977, a Helbor foi constituída por Henrique Borenstein e mais nove sócios fundadores, sob a denominação de Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em 1987, ingressou no quadro acionário da Companhia a sócia Maria de Castro Borenstein, com a aquisição da totalidade das quotas dos sócios Marcos Borenstein e Ricardo Strazzi, que se retiraram da sociedade.



Em 1995, o sócio Henry Borenstein ingressou no quadro acionário da Companhia e o objetivo social da Companhia passou a ser: incorporação; compra e venda de imóveis; regularização e administração de loteamentos, intermediação imobiliária; e participação em outras sociedades na qualidade de acionista ou quotista.

Em 1997, depois de desenvolver mais de 20 empreendimentos com sucesso em Mogi das Cruzes (SP), sede da Companhia, a Helbor iniciou a diversificação de sua atuação com lançamentos na cidade de São Paulo.

Em 2002, a Helbor inaugurou a filial na cidade de São Paulo. Em 2007, a empresa foi transformada em uma sociedade por ações, passando à denominação social Helbor Empreendimentos S.A. Em outubro do mesmo ano, realizou o seu IPO, sendo listada no mais alto nível de Governança Corporativa com captação de R\$ 232 milhões, passando assim a ser negociada no Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo sob o código de HBOR3.

Em 2010, a construtora Helbor aprovou um aumento de capital da companhia no valor de R\$ 150 milhões para manter uma adequada estrutura de capital em função das oportunidades de desenvolvimento de novos projetos, aumentar os investimentos para fazer frente à crescente competitividade no setor imobiliário e expandir a atuação da Helbor para outras regiões do país. Tal aumento de capital marcou o início da forte expansão geográfica da Companhia.

Em março de 2011, a Companhia em conjunto com a IPLF Holding S.A., empresa do Grupo Suzano, anunciaram a constituição da Alden Desenvolvimento Imobiliário LTDA. No final do mesmo ano, a companhia realizou a terceira emissão de debêntures, captando R\$ 150 milhões.

Em 2012, a Companhia também anunciou o início da atuação no segmento hoteleiro, acompanhando a demanda gerada pela Copa do Mundo de 2014 e os Jogos Olímpicos de 2016.

No ano de 2013, a Helbor realizou o lançamento de um empreendimento na cidade de Campo Grande, Mato Grosso do Sul ampliando a diversificação geográfica de seus negócios e se consolidando no segmento. Dessa forma, a Companhia se estabeleceu em 27 cidades de 10 estados do Brasil, além do Distrito Federal. Ainda em 2013, o Conselho de Administração aprovou um aumento de capital no montante de R\$ 15.435.000,00 mediante a subscrição privada de 2.940.000 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal.

No ano de 2014, o Conselho aprovou o Plano de Recompra de Ações em que a Companhia pode efetuar a recompra de 10% das ações em circulação no mercado. Também, nesse mesmo ano a Helbor realizou a contratação de formador de mercado, um serviço prestado pelo Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários. Mesmo com a aprovação do Plano Diretor de São Paulo em 2014, a companhia sentiu pequenos impactos, visto que possui um banco de terrenos concentrados nas regiões metropolitanas e em ótimas localizações.

O período entre 2016 e 2017 foi marcado por forte crise econômica no setor imobiliário. Em consequência disso, os acionistas apoiaram a Companhia através de novos aumentos de capital, sendo um de R\$ 120 milhões, em 2016, e outro de R\$ 264 milhões, em 2017. Também em 2016, houve a criação da HB Brokers, entidade própria de corretores da Helbor, que promove a venda de empreendimentos da Helbor e conta com mais de 400 corretores, e foi responsável por 68% das vendas da Helbor nas praças onde operou nos 7 primeiros meses de 2019.

A partir de 2018 se inicia um novo ciclo de crescimento dentro da Companhia. A Helbor investiu em parcerias estratégicas visando a geração de caixa. O modelo de parcerias, em especial através da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em unidades anteriormente em estoque e em contratos de aluguel com parceiros, foi essencial para reforçar o caixa da Helbor, rentabilizando as unidades anteriormente em estoque e eliminando as despesas de manutenção e de propriedade destas unidades.

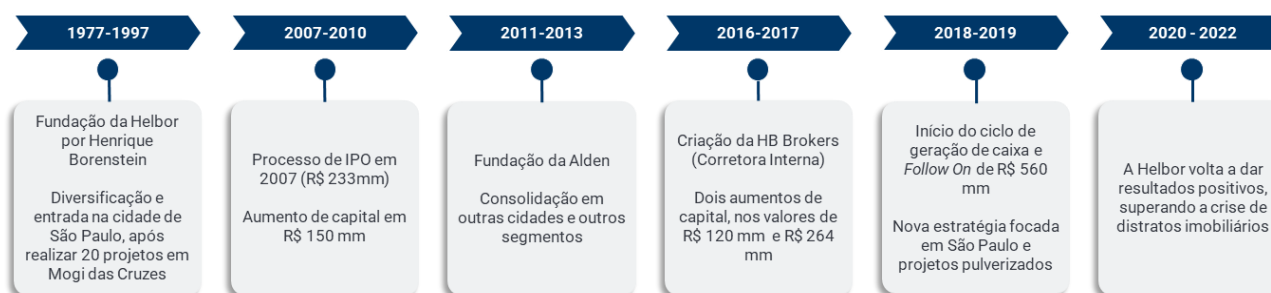
O ano de 2019 foi marcado pela geração de caixa, venda de estoque e melhora nos níveis e perfil da dívida da Companhia. Para reforçar essa estratégia, no 4T19 a Companhia vendeu imóveis comerciais, locados para constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana, no valor de R\$175 milhões. Em outubro de 2019 concluíram com sucesso o processo de Follow On, captando mais de R\$560 milhões, o que demonstrou a confiança e credibilidade da Companhia diante a seus acionistas e ao mercado no processo de retomada do setor imobiliário, adotando uma nova estratégia com foco na criação de projetos mais pulverizados na região metropolitana de São Paulo.



O ano 2020 foi bastante desafiador para o setor de construção, oscilando entre incertezas e recuperação nas vendas e nos lançamentos de empreendimentos. As decisões estratégicas da Companhia ao longo do ano se mostraram acertadas. Apesar das adversidades geradas pela pandemia da Covid-19, a Helbor apresentou resiliência, ratificada pela geração de resultados contundentes no período. Mesmo em cenário adverso, as vendas totais de 2020 atingiram R\$ 1,446 bilhão e R\$ 955 milhões Parte Helbor, patamar próximo ao registrado no ano anterior se desconsiderarmos os efeitos não recorrentes das vendas de empreendimentos ao Fundo Multi Renda realizada ao fim de 2019.

Em outubro de 2022 a Helbor comemora 45 anos de história e em prol deste fato a Companhia realizou um *rebranding* do seu logo e celebrou os 15 anos de abertura de capital na Bolsa de Valores (B3).

#### Linha do Tempo



Fonte: Página da Linha do Tempo (disponível em: <https://ri.helbor.com.br/linha-do-tempo/>) e Formulário de Referência (disponível em: <https://ri.helbor.com.br/documentos-cvm/documentos-entregues-a-cvm/>)

#### c. Diretoria e Organograma Societário

A Diretoria da Helbor é composta por, no mínimo, três e, no máximo, 11 membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato de dois anos, podendo ser reeleitos, devendo permanecer em seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores. A Diretoria é responsável pela administração dos negócios em geral e pela prática de todos os atos necessários ou convenientes para tanto, ressalvados aqueles para os quais seja por lei ou pelo Estatuto Social da companhia atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração.



**Henry Borenstein**  
**Diretor Presidente**

Diretor da Helbor desde 1995, sendo o responsável pela área de Planejamento, Novos Negócios e Viabilidade Financeira dos empreendimentos imobiliários incorporados pela empresa. Atualmente ocupa o cargo de Vice-Presidente do Conselho de Administração da companhia.



**Henrique Borenstein**  
**Diretor Vice-Presidente Executivo**

Foi acionista e diretor do Banco de Crédito Nacional – BCN, do Banco de Investimentos BCN e diretor da Financiadora BCN por 31 anos. É fundador e diretor da Hélio Borenstein S.A, atuou como diretor-presidente da Helbor por mais de 15 anos. Atualmente ocupa o cargo de Presidente do Conselho de Administração da companhia.



**Roberval Lanera Toffoli**  
**Diretor Vice-Presidente**

Formado em Administração de Empresas pela Universidade São Judas Tadeu, com curso de especialização na área financeira, atua na companhia desde 1999. Antes de ingressar na Helbor, trabalhou na Cotia Trading S/A por 14 anos, tendo exercido o cargo de diretor da filial em Buenos Aires – Argentina.

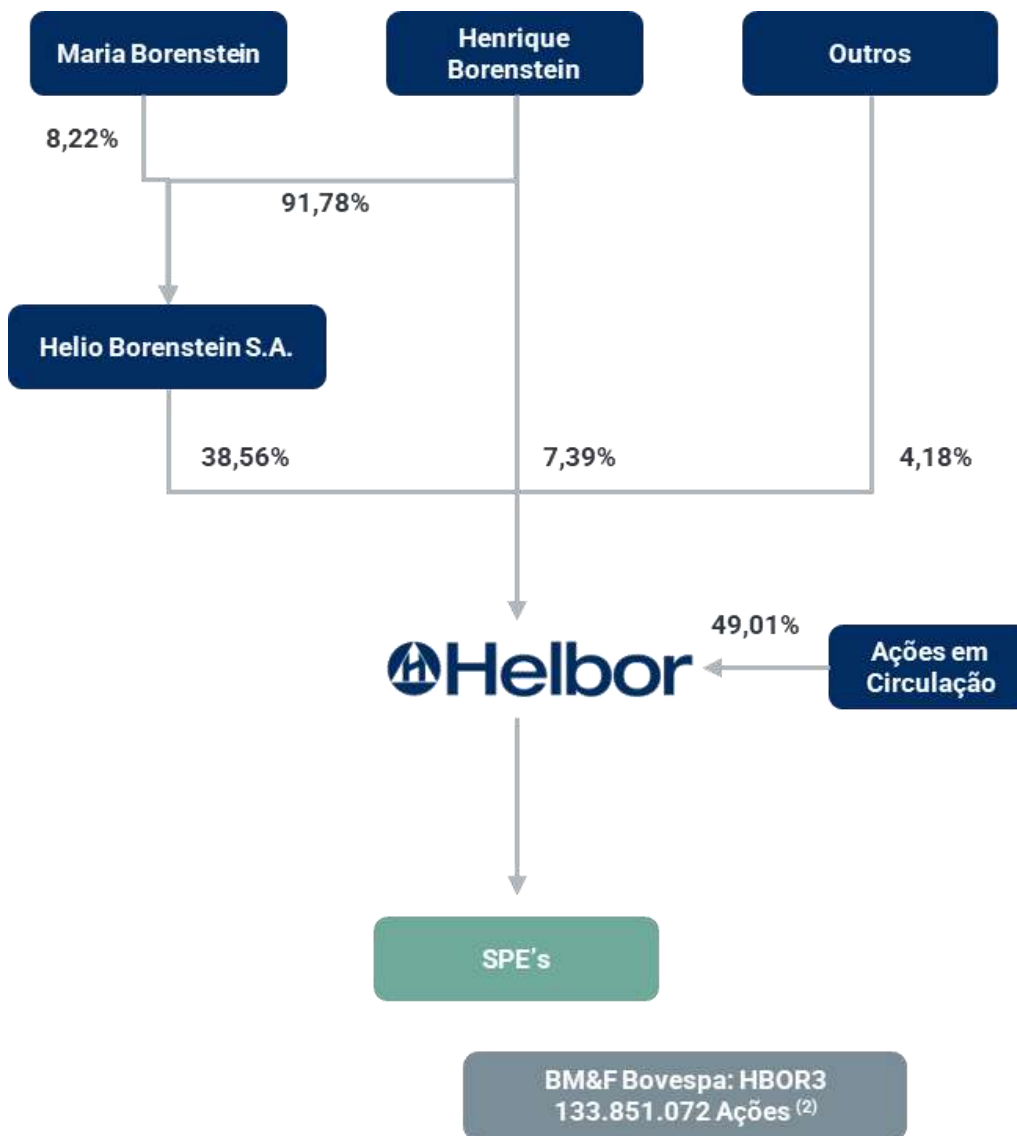


**Franco Gerodetti Neto**  
**Diretor Financeiro e de RI**

Possui vasta experiência no mercado imobiliário brasileiro, com mais de 27 anos de experiência em grandes corporações. Já atuou em instituições financeiras onde fazia a gestão de contas corporativas mantendo relacionamento com as maiores empresas do seguimento imobiliário.

Fonte: Página do Perfil Corporativo da Helbor (disponível em: <https://ri.helbor.com.br/governanca-corporativa/diretoria-e-conselho/>).

A estrutura societária atual da Companhia está demonstrada no organograma a seguir:

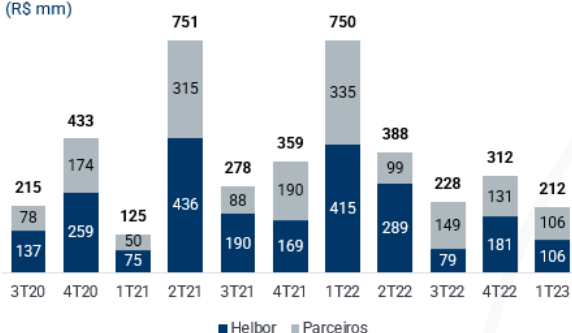


Fonte: <https://ri.helbor.com.br/governanca-corporativa/composicao-acionaria/>. Data base: 09/05/2022

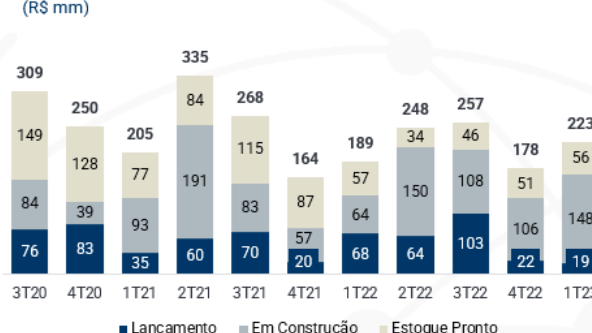
#### d. Destaques Operacionais

Abaixo apresentamos gráficos e tabelas referentes aos principais indicadores operacionais da Companhia, incluindo informações sobre as vendas, estoques, entregas, vendas, *landbank* e lançamentos:

**VGVL Lançado**  
(R\$ mm)



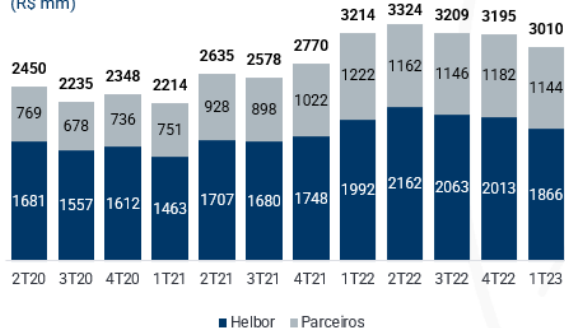
**Vendas Contratadas (% Helbor)**  
(R\$ mm)



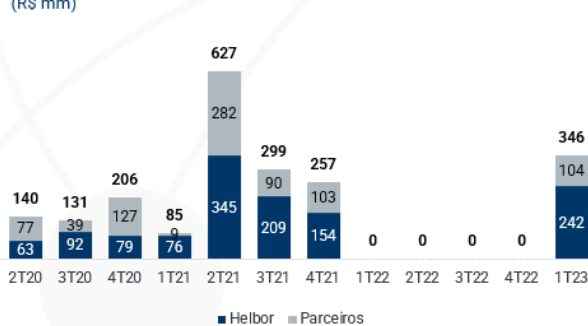




### Estoque Atual (R\$ mm)



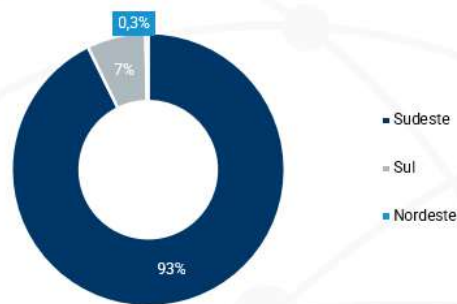
### Unidades Entregues – VGV (R\$ mm)



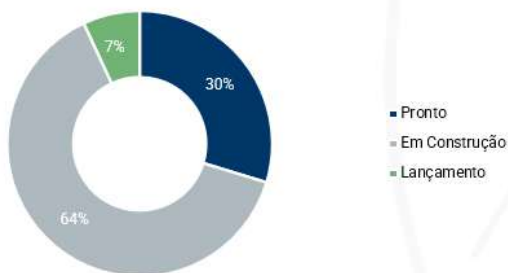
### Abertura das Vendas por Segmento (R\$ mm; Parte Helbor; 1T23)

Segmento	Vendas Helbor	% por Segmento
Altíssimo	23.711	11%
Alto	41.637	18%
Comercial	25.790	12%
Médio Alto	92.591	42%
Médio	32.024	14%
Econômico	7.038	3%
<b>Total</b>	<b>222.791</b>	<b>100,00%</b>

### Abertura das Vendas por Região (Parte Helbor; 1T23)



### Abertura das Vendas por Tipo (Parte Helbor; 1T23)



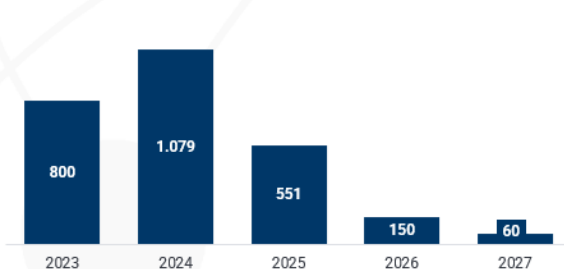
### Velocidade de Vendas (VSO Helbor) (Parte Helbor; R\$ mm)



### Resultados a Apropriar

(R\$ 000)	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Receita a Apropriar	471	566	527	529	583	635	612	588
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	-301	-362	-336	-339	-385	-425	-416	-395
<b>Resultado a Apropriar</b>	<b>169</b>	<b>205</b>	<b>191</b>	<b>191</b>	<b>198</b>	<b>210</b>	<b>196</b>	<b>193</b>
Margem a Apropriar	36,0%	36,2%	36,3%	36,0%	34,0%	33,1%	32,1%	32,7%

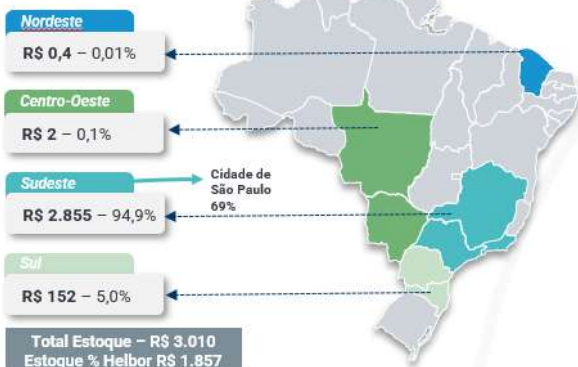
### Previsão de Entrega Helbor por Ano<sup>(2)</sup> (R\$ mm; VGV Helbor; 1T23)



A margem a apropriar indica a tendência da Companhia de melhora das margens dos novos projetos que estão sendo lançados.



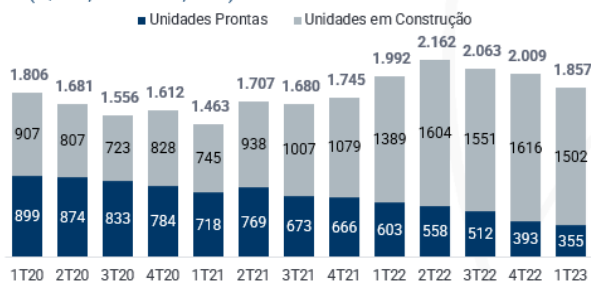
### Presença de Estoques Nacional (R\$ mm; 1T23)



### Por Segmento de Negócio (1T23)

Segmento	GVV Helbor (Unidades)	%
Altíssimo	442	24%
Alto	200	11%
Comercial	116	6%
Médio Alto	730	39%
Médio	223	12%
Econômico	145	8%
<b>Total</b>	<b>1.857</b>	<b>100%</b>

### Evolução do Estoque (R\$ mm; VGV Helbor; 1T23)



### Evolução do LandBank (R\$ mm; VGV Helbor; 1T23)



Fonte: (disponível em: <https://ri.helbor.com.br/central-de-resultados/resultados-trimestrais/>).

O Gráfico de Previsão de Entregas foi elaborado a partir do Anexo II do release de resultados, contempla somente a previsão de entrega dos empreendimentos que não foram 100% vendidos.

### e. Destaques Financeiros

Abaixo, apresentamos tabelas e gráficos com as demonstrações financeiras e os principais indicadores financeiros da Companhia:



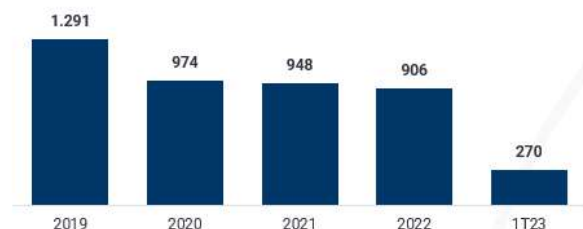
### Balanco Patrimonial

R\$ mm	2019	2020	2021	2022	1T23
Caixa e Equivalentes de Caixa	194	116	136	153	107
Aplicações Financeiras	387	334	240	182	160
Contas a Receber	546	585	304	458	540
Estoque	2.322	2.074	1.915	2.136	2.269
Outros	41	71	113	77	82
<b>Ativo Circulante</b>	<b>3.490</b>	<b>3.179</b>	<b>2.707</b>	<b>3.006</b>	<b>3.158</b>
Contas a receber	237	231	322	319	293
Estoque	519	492	653	993	874
Outros	84	119	134	132	130
Imobilizado	61	71	94	94	89
Investimentos	238	264	462	652	667
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>1.138</b>	<b>1.176</b>	<b>1.666</b>	<b>2.191</b>	<b>2.053</b>
<b>Total de Ativos</b>	<b>4.628</b>	<b>4.355</b>	<b>4.373</b>	<b>5.198</b>	<b>5.211</b>
Empréstimos e Financiamentos	478	461	435	644	659
Fornecedores	58	63	54	30	48
Passivos com Partes Relacionadas	0	83	72	26	19
Outros	732	411	341	290	280
<b>Passivo Circulante</b>	<b>1.269</b>	<b>1.017</b>	<b>902</b>	<b>990</b>	<b>1.006</b>
Empréstimos e Financiamentos	1.024	968	859	1.172	1.160
Adiantamento de Clientes	0	459	532	505	483
Credores por Imóveis Compromissados	0	155	172	323	297
Outros	732	79	92	82	89
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>1.756</b>	<b>1.662</b>	<b>1.656</b>	<b>2.083</b>	<b>2.029</b>
Capital Social Realizado	1.750	1.310	1.310	1.310	1.310
Participação de Acionistas não Controladores	353	411	481	753	797
Lucros/Prejuízos Acumulados	(440)	0	0	0	7
Outros	(60)	(46)	23	62	62
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.603</b>	<b>1.675</b>	<b>1.814</b>	<b>2.125</b>	<b>2.176</b>

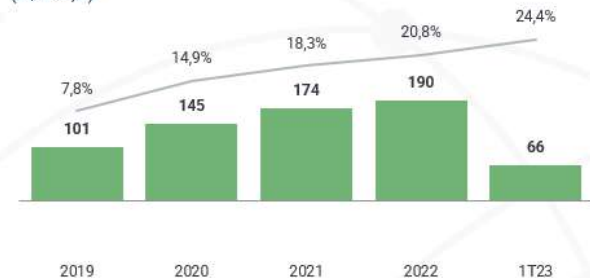
### Resultado, Fluxo de Caixa e Indicadores

R\$ mm	2019	2020	2021	2022	1T23
<b>Receita de Venda de Bens ou Serviços</b>	<b>1.291</b>	<b>974</b>	<b>948</b>	<b>906</b>	<b>270</b>
(-) Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	(1.140)	(782)	(697)	(654)	(191)
<b>Resultado Bruto</b>	<b>151</b>	<b>192</b>	<b>251</b>	<b>253</b>	<b>79</b>
(-) Despesas/Receitas Operacionais	(138)	(139)	(100)	(106)	(36)
<b>Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos</b>	<b>13</b>	<b>53</b>	<b>151</b>	<b>147</b>	<b>43</b>
<b>EBITDA</b>	<b>22</b>	<b>66</b>	<b>170</b>	<b>170</b>	<b>51</b>
<b>EBITDA Ajustado (2)</b>	<b>101</b>	<b>145</b>	<b>174</b>	<b>190</b>	<b>66</b>
(+/-) Resultado Financeiro	(79)	31	16	(21)	(9)
Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro	(66)	85	166	126	34
(-) Imposto de Renda e CSL	(23)	(23)	(21)	(19)	(6)
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	(104)	27	101	51	7
Atribuído a Sócios Não Controladores	15	35	44	57	21
<b>Lucro/Prejuízo Consolidado do Período</b>	<b>(89)</b>	<b>62</b>	<b>145</b>	<b>108</b>	<b>28</b>
Caixa Líquido Ativ. Operacionais	127	(70)	255	(571)	(87)
Caixa Líquido Ativ. De Investimento	(250)	38	(133)	(100)	21
Caixa Líquido Ativ. De Financiamento	257	(46)	(101)	688	19
<b>Aumento/Redução de Caixa e Equivalentes</b>	<b>134</b>	<b>(78)</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>(46)</b>
Dívida Total	1.502	1.429	1.295	1.816	1.819
Dívida Líquida	921	980	919	1.480	1.552
Dívida Líq. (ex-SFH ex-CRI ex-CCB)	(307)	(49)	(47)	26	110
Margem EBITDA Ajustado	7,8%	14,9%	18,3%	20,8%	24,4%
Margem Líquida (3)	(8,1%)	2,7%	10,7%	5,6%	2,4%
<b>Dívida Líquida / PL Consolidado</b>	<b>57%</b>	<b>58%</b>	<b>51%</b>	<b>70%</b>	<b>71%</b>

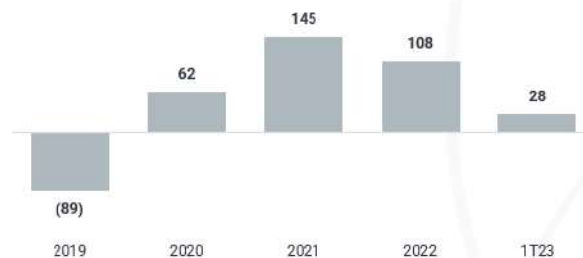
### Receita de Vendas (R\$ mm)



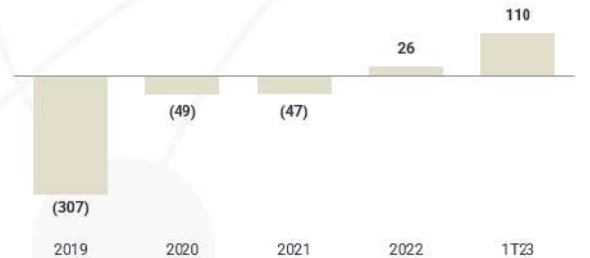
### EBITDA Ajustado(2) e Margem EBITDA Ajustado (R\$ mm,%)



### Lucro Consolidado (R\$ mm)



### Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI ex-CCB) (R\$ mm)





### Trajória do Endividamento

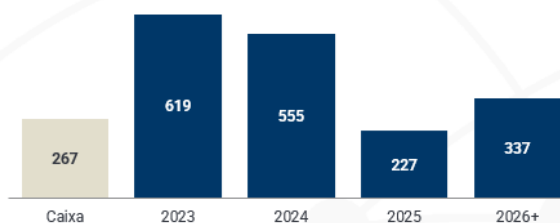
(R\$ mm; 1T23)

	2018	2019	2020	2021	2022	1T23
Empréstimos	218	211	353	329	361	377
Financiamento de Obra	1.297	494	378	320	540	551
Debêntures, CCBs e CRIs	304	797	698	646	914	891
<b>Endividamento Total</b>	<b>1.819</b>	<b>1.502</b>	<b>1.429</b>	<b>1.295</b>	<b>1.815</b>	<b>1.819</b>
Curto Prazo	744	478	461	435	644	659
Longo Prazo	1.075	1.024	968	859	1.171	1.160
Dívida Líquida	1.598	921	980	919	1.480	1.552
Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI ex-CCB)	301	(307)	(49)	(47)	26	110

### Cronograma de Vencimento da Dívida<sup>(1)</sup>

(R\$ mm; 1T23)

Total: R\$ 1.819 mm



Fonte: (disponível em: <https://ri.helbor.com.br/central-de-resultados/resultados-trimestrais/>).

<sup>(1)</sup> Demonstrações Financeiras auditadas pela BDO.

<sup>(2)</sup> EBITDA Ajustado: EBITDA + Ajuste a Valor Presente + Outras Receitas e Despesas + Encargos Financeiros no Custo. O EBITDA Ajustado é divulgado pela Helbor e não é medida utilizada nas práticas contábeis e não representa fluxo de caixa para períodos apresentados, não devendo ser considerado como alternativa ao fluxo de caixa na qualidade de indicador de liquidez. O EBITDA não possui significado padronizado e, portanto, não deve ser comparado ao EBITDA de demais companhias.

<sup>(3)</sup> Margem Líquida: Lucro Atribuído a Sócios da Empresa Controladora / Receita de Venda de Bens ou Serviços.



## 18. DEFINIÇÕES

Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto acima ou nos demais documentos da operação, conforme o caso; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) as referências contidas neste prospecto a quaisquer 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.

“Agente Fiduciário dos CRI”	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., qualificada na Capa deste Prospecto.
“Alienação Fiduciária das Unidades Aquarius”	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).
“Alienação Fiduciária das Unidades Art Paulista”	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).
“Alienação Fiduciária das Unidades Cittyplex e Unidades My Helbor Osasco”	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).
“Alienação Fiduciária da Unidade Ideale”	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).
“Alienação Fiduciária das Unidades Landscape”	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).



<p><b>“Alienação Fiduciária da Unidade Spazio Helbor”</b></p>	<p>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).</p>
<p><b>“Alienação Fiduciária da Unidade SPSH”</b></p>	<p>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).</p>
<p><b>“Alienação Fiduciária das Unidades Stay Batel”</b></p>	<p>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).</p>
<p><b>“Alienação Fiduciária das Unidades Urban Resort”</b></p>	<p>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).</p>
<p><b>“Alienações Fiduciárias de Imóvel”</b></p>	<p>Quando em conjunto, Alienação Fiduciária das Unidades Aquarius, a Alienação Fiduciária das Unidades Art Paulista, a Alienação Fiduciária das Unidades Cityplex 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.</p>
<p><b>“Amortização”</b></p>	<p>A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, a ser realizada de acordo com o cronograma constante do Anexo II e a cláusula 5 do Termo de Securitização.</p>
<p><b>“Amortização Extraordinária Facultativa”</b></p>	<p>A amortização extraordinária facultativa do Valor Principal da CCB (conforme definido nos Documentos da Operação).</p>
<p><b>“Amortização Extraordinária Obrigatória”</b></p>	<p>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 do Termo de Securitização e com as condições previstas na CCB.</p>
<p><b>“ANBIMA”</b></p>	<p>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.</p>



<p>“Anúncio de Encerramento da Distribuição”</p>	<p>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.</p>
<p>“Anúncio de Início de Distribuição”</p>	<p>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 conterà as informações previstas no parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.</p>
<p>“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI” ou “Assembleia Especial”</p>	<p>A assembleia especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com a cláusula 11 do Termo de Securitização.</p>
<p>“Aviso ao Mercado”</p>	<p>O aviso resumido em que se dará ampla divulgação ao requerimento do registro automático, o qual conterà as informações previstas no parágrafo 1º do artigo 57 da Resolução CVM 160.</p>
<p>“Banco Liquidante”</p>	<p>O <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b>, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, 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.</p>
<p>“BR Partners”</p>	<p>O <b>BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.</b>, 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.</p>
<p>“B3”</p>	<p>A <b>B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3</b>, 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.</p>
<p>“CCB”</p>	<p>A “<i>Cédula de Crédito Bancário nº 5154, referente a Crédito Imobiliário</i>”, 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.</p>



<b>“Cedente”</b>	O BR Partners, conforme acima qualificado.
<b>“CETIP21”</b>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 do Termo de Securitização.
<b>“CNPJ/MF”</b>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<b>“Código Civil”</b>	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<b>“Código de Processo Civil”</b>	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
<b>“Condições Precedentes da Primeira Parcela”</b>	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.
<b>“Condições Precedentes da Segunda Parcela”</b>	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.
<b>“Condições Precedentes”</b>	Quando referidas em conjunto, as Condições Precedentes da Primeira Parcela e as Condições Precedentes da Segunda Parcela.
<b>“Conta de Livre Movimentação”</b>	A conta corrente de livre movimentação, de titularidade da Devedora, conforme indicada no Contrato de Cessão.
<b>“Conta do Patrimônio Separado”</b>	A conta corrente nº 45431-9, agência nº 7307, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (cód. nº 341), de titularidade da Emissora.
<b>“Contrato de Cessão”</b>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”</i> , 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.
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Aquarius”</b>	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i> , a ser celebrado entre a Hesa 153 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária das Unidades Aquarius.
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Art Paulista”</b>	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva”</i> , celebrado entre a Hesa 143 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária das Unidades Art Paulista.
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Cittyplex e Unidades My Helbor Osasco”</b>	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i> , 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.





<p><b>“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Ideale”</b></p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i>, celebrado entre a Hesa 89 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária das Unidades Ideale.</p>
<p><b>“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Landscape”</b></p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i>, celebrado entre a Hesa 134 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária das Unidades Landscape.</p>
<p><b>“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Offices São Vicente”</b></p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i>, celebrado entre a Hesa 105 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária das Unidades Offices São Vicente.</p>
<p><b>“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Praças Ipoema e Unidades Landscape by Helbor”</b></p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i>, 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.</p>
<p><b>“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidade Spazio Helbor”</b></p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i>, celebrado entre a Hesa 51 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária da Unidade Spazio Helbor.</p>
<p><b>“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidade SPSH”</b></p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i>, celebrado entre a Hesa 146 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária da Unidade SPSH.</p>
<p><b>“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Stay Batel”</b></p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva”</i>, celebrado entre a Hesa 100 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária das Unidades Stay Batel.</p>
<p><b>“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Urban Resort”</b></p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva”</i>, celebrado entre a Hesa 160 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária das Unidades Urban Resort.</p>
<p><b>“Contratos de Alienação Fiduciária”</b></p>	<p>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.</p>



<p>“Contrato de Distribuição”</p>	<p>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.</p>
<p>“Coordenador Líder”</p>	<p>O BR Partners, acima qualificado.</p>
<p>“Créditos Imobiliários”</p>	<p>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.</p>
<p>“CRI”</p>	<p>Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 26ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários nos termos do Termo de Securitização.</p>
<p>“CRI em Circulação”, para fins de quórum</p>	<p>Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou detidos pela Devedora, pelas Fiduciárias 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.</p>
<p>“CVM”</p>	<p>A <b>COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS</b>, 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.</p>
<p>“Data de Emissão”</p>	<p>O dia 28 de abril de 2023.</p>
<p>“Data de Pagamento da CCB”</p>	<p>Cada data de pagamento de juros remuneratórios e/ou de amortização da CCB, conforme Anexo II da CCB.</p>
<p>“Data de Pagamento dos CRI”</p>	<p>Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou de amortização dos CRI, conforme Anexo II do Termo de Securitização.</p>
<p>“Data de Vencimento Final”</p>	<p>A data de vencimento dos CRI, qual seja, 27 de abril de 2027.</p>
<p>“Demais Despesas”</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12 do Termo de Securitização.</p>
<p>“Despesas”</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12 do Termo de Securitização.</p>



“Despesas Flat”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12 do Termo de Securitização.
“Devedora”	A <b>HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.</b> , 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 Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o presente Prospecto; (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 do Termo de Securitização, do presente Prospecto e da Oferta.
“Emissora” ou “Securitizadora”	A <b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b> , qualificada na Capa deste Prospecto.
“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 do Termo de Securitização.
“Escriturador”	A <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , 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) (“ <u>Montante Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”). 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 Termo de Securitização, no montante mínimo equivalente a 1 (uma) PMT de Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo) (“ <u>Montante Mínimo do Fundo de Reserva</u> ”). 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 Aliações 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.
“JUCCSP”	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)”, do 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.



<p><b>“Lei 14.430”</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>“MDA”</b></p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 do Termo de Securitização.</p>
<p><b>“Obrigações Garantidas”</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>“Oferta dos CRI”</b></p>	<p>Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos para Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e da 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.</p>
<p><b>“Patrimônio Separado”</b></p>	<p>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.</p>



“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 “ <i>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 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.
“Prospecto Preliminar”	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.
“Prospecto”	O Prospecto Preliminar ou o Prospecto Definitivo, conforme o caso.
“Regime Fiduciário”	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.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, bem como define Investidores Qualificados e Investidores Profissionais.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.
“Resolução CVM 80”	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.
“Resolução CVM 81”	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e debêntures.



<p><b>“Resolução CVM 160”</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>“SPE Incorporadoras”</b></p>	<p>As empresas controladas pela Devedora e responsáveis pelo desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.</p>
<p><b>“Taxa DI”:</b></p>	<p>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 (<a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a>).</p>
<p><b>“Titulares dos CRI”</b></p>	<p>Os Investidores subscritores e detentores dos CRI.</p>
<p><b>“Unidades Autônomas”</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>“Unidades Aquarius”</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>“Unidades Art Paulista”</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>“Unidades Cityplex Osasco”</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>“Unidade Ideale”</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>“Unidades Landscape”</b></p>	<p>Quando referidos em conjunto, as Unidades Landscape Ecoville (Offices) e as Unidades Landscape Ecoville.</p>
<p><b>“Unidades Landscape by Helbor”</b></p>	<p>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.</p>





<p><b>“Unidades Landscape Ecoville (Offices)”</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>“Unidades Landscape Ecoville”</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>“Unidades My Helbor Osasco”</b></p>	<p>Os imóveis objetos das matrículas nºs 140.107 e 140.150, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP.</p>
<p><b>“Unidades Offices São Vicente”</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>“Unidades Praças Ipoema”</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>“Unidade Spazio Helbor”</b></p>	<p>O imóvel objeto da matrícula nº 228.962 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.</p>
<p><b>“Unidade SPSH”</b></p>	<p>O imóvel objeto da matrícula nº 470.836 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.</p>
<p><b>“Unidades Stay Batel”</b></p>	<p>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.</p>



“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 do Termo de Securitização.



## **ANEXOS**

- ANEXO A** ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DOS CRI
- ANEXO B** ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA EMISSORA
- ANEXO C** ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA DEVEDORA
- ANEXO D** TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
- ANEXO E** DOCUMENTO QUE FORMALIZA O LASTRO DA EMISSÃO, QUANDO O LASTRO FOR UM TÍTULO DE DÍVIDA CUJA INTEGRALIZAÇÃO SE DARÁ COM RECURSOS ORIUNDOS DA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
- ANEXO F** DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR SE ENCONTRA ATUALIZADO
- ANEXO G** DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO



## **ANEXO A**

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO  
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DOS CRI**





JUCESP  
02 03 21

JUCESP PROTOCOLO  
0.428.634/21-7



**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**  
C.N.P.J. nº 09.304.427/0001-58  
N.I.R.E. 35.3.0035206.8

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 02 DE MARÇO DE 2021**

**DATA E HORÁRIO:** 02 de março de 2021, às 9:00 horas. **Local:** na sede da Habitasec Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-902.

**MESA:** Vicente Postiga Nogueira, Presidente; e Marcos Ribeiro do Valle Neto, Secretário.

**PRESENÇA:** acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, a saber: (a) **Vicente Postiga Nogueira**, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 877.836 SSP/DF e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF/MF) sob o nº 076.811.148-07, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório profissional na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, conjunto 92, CEP 01451-902; (b) **Marcos Ribeiro Do Valle Neto**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 44.858.325-2 - SSP/SP e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas CPF/MF sob nº 308.200.418-07, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório profissional na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, conjunto 92, CEP 01451-902. ; e (c) **Rodrigo Faria Estrada**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 098.358.666 DIC-RJ e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF/MF) sob nº 045.294.047-81, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório profissional na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, conjunto 92, CEP 01451-902.



JUCESP  
02 06 21

**CONVOCAÇÃO:** dispensada a convocação prévia pela imprensa, face ao que faculta o parágrafo 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), conforme alterada, bem como artigo 11 do Estatuto Social da Companhia, tendo em vista a presença dos acionistas representando a totalidade do capital, conforme assinaturas apostas no Livro de Presença de Acionistas.

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: a) aprovação da redução do capital social da Sociedade, de acordo com o artigo 173 da Lei 6.404/76, em virtude de ser considerado excessivo em relação ao objeto social da Sociedade; b) aprovação da consolidação do Estatuto Social da Companhia, incorporando as alterações a serem eventualmente aprovadas; c) autorização para a administração da Sociedade realizar todos os atos complementares necessários ao cumprimento do que ora ficou resolvido e do mais que seja determinado pelas leis que regem a matéria.

**DELIBERAÇÕES:** Os acionistas, aprovam, por unanimidade de votos, e sem quaisquer restrições:

a) reduzir o capital social da Companhia em R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), o qual passa de R\$3.300.000,00 ( três milhões e trezentos mil reais), dividido em 900.000 (novecentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) dividido em 900.000 (novecentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, alterando a redação do artigo 4º do Estatuto Social da Companhia para prever referida redução, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

*"Artigo 4º. O capital social da Companhia é de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) , dividido em 900.000 (novecentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.*

b) aprovar a consolidação do Estatuto Social da Companhia, incorporando as alterações objeto da matéria acima deliberada, de acordo com a redação que faz parte desta ata como Anexo I;

c) autorizar a administração da Sociedade a realizar todos os atos complementares necessários ao cumprimento do que ora ficou resolvido e do mais que seja determinado pelas leis que regem a matéria.

**SUSPENSÃO DOS TRABALHOS E LAVRATURA DA ATA:** nada mais havendo



JUCESP  
02 06 21

a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém a pediu, foram suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reaberta a sessão, foi esta ata lida, aprovada e assinada.

São Paulo, 02 de março de 2021.

*(restante da página deixado em branco propositalmente.*


*Assinaturas na próxima página)*



JUCESP  
02 06 21

(Página de assinaturas da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Habitasec Securitizadora S/A. realizada em 02 de março de 2021)

**MESA:**

  
**Vicente Postiga Nogueira**  
Presidente

  
**Marcos Ribeiro Do Valle Neto**  
Secretário

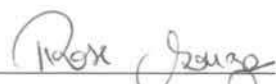
**ACIONISTAS:**

  
**Vicente Postiga Nogueira**

  
**Marcos Ribeiro Do Valle Neto**

  
**Rodrigo Faria Estrada**

**VISTO ADVOGADA:**

  
**Rosemeire Ribeiro de Souza**  
OAB/SP nº 310.904







JUCESP  
02 06 21

**Anexo I**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

C.N.P.J. nº 09.304.427/0001-58

N.I.R.E. 35.300.352.068

**“ESTATUTO SOCIAL  
DA  
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

**CAPÍTULO I  
DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO**

**Artigo 1º.** A sociedade anônima sob a denominação de HabitaSec Securitizadora S.A., com prazo de duração indeterminado, é regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores (“Lei nº 6.404/76”).

**Artigo 2º.** A Companhia tem sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2894, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, podendo manter filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do País ou do exterior, mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas..

**Artigo 3º.** A Companhia tem por objeto social **(i)** a aquisição e securitização de créditos imobiliários, **(ii)** a emissão de ofertas públicas no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários, (CRIs) podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro 1997, conforme alterada, e outras disposições legais aplicáveis, **(iii)** a emissão de ofertas públicas, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos, **(iv)** a prestação de serviços de gestão e administração de créditos imobiliários e valores mobiliários próprios ou de terceiros, de Patrimônio Separado de CRI e/ou CRA, e ainda, prestação de serviço de consultoria imobiliária para fundos de investimentos, **(v)** a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários, **(vi)** a emissão, distribuição de ofertas públicas, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiro e de capitais, nos termos das Instruções CVM 600 e CVM 603, conforme alterada, e outras



DUCESP  
02 06 21

disposições legais aplicáveis, (vii) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias e de terceiros, (viii) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos, (ix) a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia e (x) a gestão de fundos e recursos próprios e de terceiros.”

§ 1º. A Companhia poderá realizar as atividades relativas ao seu objeto social no país ou no exterior, quer diretamente, quer através de subsidiárias, ou por intermédio de participação no capital de outras sociedades.

§ 2º. A Companhia não poderá praticar quaisquer atos estranhos ao seu objeto social.

## CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL

**Artigo 4º.** O capital social da Companhia é de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), dividido em 900.000 (novecentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

**Parágrafo único:** As ações ordinárias subscritas e não integralizadas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, créditos ou bens em até 5 (cinco) dias da data de sua subscrição.

**Artigo 5º.** Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável e do presente Estatuto Social.

**Artigo 6º.** A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do Acionista no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia. Mediante solicitação de qualquer Acionista, a Companhia emitirá certificados de ações.

**Parágrafo Único.** As despesas de desdobramento, grupamento ou substituição de certificados de ação quando solicitados pelos Acionistas, correrão por sua conta, por preço não superior ao custo.

**Artigo 7º.** Os Acionistas têm preferência para a subscrição de novas ações, na proporção das ações anteriormente possuídas. Caso algum Acionista desista por escrito do seu direito de preferência ou não se manifeste dentro de 30 (trinta) dias contados a partir da data em que a Assembleia Geral de Acionistas aprovar o aumento do capital social, caberá aos demais



JUCESP  
02 06 21

Acionistas, na proporção das ações possuídas, o direito à subscrição dessas novas ações.

### **CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL**

**Artigo 8º.** Os Acionistas reunir-se-ão, ordinariamente, nos 4 (quatro) meses seguintes ao término de cada exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos Acionistas.

**Artigo 9º.** As Assembleias Gerais de Acionistas da Companhia serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência ou impedimento, pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou ainda, na ausência ou impedimento de ambos, por 2 (dois) conselheiros em conjunto. A Assembleia também poderá ser convocada na forma prevista no artigo 123 da Lei nº 6.404/76. A primeira convocação deve ser feita com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data marcada para a realização da Assembleia Geral, contado tal prazo da publicação do primeiro anúncio de convocação, do qual constará além do local, data e hora da Assembleia, a ordem do dia. Caso a Assembleia Geral não se realize após a primeira convocação, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias.

**Artigo 10.** Para tomar parte e votar na Assembleia Geral, o Acionista deve provar sua qualidade como tal, apresentando, com até 2 (dois) dias de antecedência da data da respectiva Assembleia Geral, documento de identidade. Os Acionistas representados por procuradores deverão apresentar as procurações no mesmo prazo estabelecido acima.

**Artigo 11.** Independentemente das formalidades de convocação para Assembleias Gerais de Acionistas previstas nos Artigos 9º e 10 acima, será considerada regularmente convocada a Assembleia a qual comparecerem todos os Acionistas da Companhia.

**Artigo 12.** Qualquer Assembleia Geral de Acionistas apenas poderá se instalar, em qualquer convocação, com a presença de Acionistas representando, no mínimo, 3/4 (três quartos) do capital social da Companhia. Desde que observadas as formalidades previstas no Artigo 10, não havendo quorum para a instalação da Assembleia em primeira convocação, a mesma poderá se instalar em segunda convocação, observado que a instalação em segunda convocação deve se dar no mínimo 48 (quarenta e oito) horas após a data para a qual fora convocada a Assembleia Geral em primeira convocação e sempre para deliberar sobre as matérias previstas na convocação original.



JUCESP  
02 06 21

**Artigo 13.** As Assembleias Gerais de Acionistas serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração. Caso o Presidente do Conselho de Administração não esteja presente, a Assembleia deverá ser presidida por qualquer outro Conselheiro ou pelo representante de qualquer Acionista, cabendo ao presidente da Assembleia designar um dos presentes para atuar como Secretário.

**Artigo 14.** Somente poderão participar da Assembleia Geral os Acionistas titulares de ações que estiverem registradas em seu nome, no livro próprio, até 48 (quarenta e oito) horas antes da data marcada para a realização da referida Assembleia Geral.

**Artigo 15.** Sem prejuízo das demais matérias previstas em lei, é da competência da Assembleia Geral:

- (i) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e, se instalado, do Conselho Fiscal;
- (ii) fixar os honorários globais dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a remuneração dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- (iii) deliberar, de acordo com a proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;
- (iv) deliberar sobre a solicitação de recuperação judicial ou extrajudicial ou pedido de autofalência pela Companhia e/ou decisão sobre a forma de exercício do seu direito de voto em Assembleias gerais de suas sociedades controladas ("Controladas") que trate de solicitação de recuperação judicial ou extrajudicial ou pedido de autofalência pelas Controladas;
- (v) deliberar sobre a dissolução ou liquidação da Companhia e/ou decisão sobre a forma de exercício de seu direito de voto em Assembleias gerais de suas Controladas que trate de dissolução ou liquidação das Controladas;
- (vi) eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; e
- (vii) a modificação de seu objeto social e/ou quaisquer alterações deste Estatuto Social.

#### CAPÍTULO IV



JUCESP  
02 06 21

## ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

### Seção I - Disposições Comuns aos Órgãos da Administração

**Artigo 16.** A Companhia é administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, com os poderes conferidos por lei e de acordo com o presente Estatuto Social.

**Artigo 17.** A remuneração global do Conselho de Administração e da Diretoria será fixada anualmente pela Assembleia Geral, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a remuneração individual de cada Diretor.

**Artigo 18.** Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria tomarão posse mediante assinatura do respectivo termo nos livros das Atas do Conselho de Administração e da Diretoria.

### Seção II - Conselho de Administração

**Artigo 19.** O Conselho de Administração será composto de no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros, com mandato unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

**Parágrafo Único.** É de competência da Assembleia Geral da Companhia a escolha do Presidente do Conselho de Administração. O preenchimento do referido cargo será deliberado na Assembleia Geral Ordinária que eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia.

**Artigo 20.** As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas por qualquer Conselheiro mediante notificação, por escrito e com comprovante de recebimento, aos demais Conselheiros com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência da data pretendida para a reunião em questão. A notificação especificará todos os assuntos a serem discutidos e votados na reunião e incluirá todas as informações relevantes necessárias à instrução dos Conselheiros sobre tais assuntos. Na reunião do Conselho de Administração, os Conselheiros somente discutirão e tratarão dos assuntos incluídos na notificação, a menos que acordado de outra forma pelo voto unânime de todos os Conselheiros presentes, observadas as regras do Artigo 21 abaixo.

§ 1º. Independentemente das formalidades de convocação para as reuniões do Conselho de Administração previstas no *caput* deste Artigo 20, será considerada regularmente convocada a reunião do Conselho de Administração à qual comparecerem todos os membros.



JUCESP  
02 05 21

§ 2º. As reuniões do Conselho de Administração poderão ser realizadas por conferência telefônica, video conferência ou por qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação do membro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião.

**Artigo 21.** A reunião do Conselho de Administração será instalada, em qualquer convocação, com a presença da maioria dos seus membros. Não havendo reunião em atendimento à primeira convocação, a reunião em atendimento à segunda convocação será realizada no 3º (terceiro) dia útil subsequente. Os Acionistas envidarão todos os esforços razoáveis para assegurar que seus respectivos Conselheiros compareçam a cada uma das reuniões do Conselho de Administração.

**Artigo 22.** As deliberações do Conselho de Administração em relação a todas e quaisquer matérias de sua competência somente serão consideradas aprovadas, em qualquer convocação, se contarem com o voto favorável de 3/4 (três quartos) dos membros do Conselho de Administração, incluindo, sem limitação, a aprovação de qualquer das matérias listadas abaixo e observado, em caso de empate, o voto de qualidade do Presidente do Conselho de Administração:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia e das suas subsidiárias e Controladas, compreendendo suas respectivas políticas comercial, administrativo-financeira e de recursos humanos, bem como as suas respectivas estratégias globais de longo prazo, inclusive planos de negócios;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, dentro da competência da Diretoria constante do presente Estatuto Social, incluindo a definição da política geral de benefícios, remuneração, salários, bônus, participação nos lucros e opções de ações para os Diretores, respeitadas as atribuições da Assembleia Geral;
- (iii) manifestar-se, previamente, sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- (iv) escolher e destituir auditores independentes;
- (v) composição e competência da Diretoria;
- (vi) fiscalizar a gestão dos diretores, e examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (vii) aprovar a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e de certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) que excederem ao valor teto, indicado no parágrafo terceiro, infra; e
- (viii) aprovar previamente os atos mencionados no § 2º do Artigo 24 abaixo.

§ 1º. Fica vedada a aprovação da contratação de qualquer empréstimo, obrigação ou garantia ✓



JUCESP  
02 05 21

de qualquer natureza da Companhia que seja injustificado ou que tenha finalidade alheia ao objeto da Companhia.

§ 2º. É vedada, ainda, a concessão de avais, fianças ou qualquer outra garantia pela Companhia em favor de terceiros nos termos do parágrafo 1º acima, inclusive em benefício dos administradores, diretores ou Acionistas da Companhia.

§ 3º. O Conselho de Administração da Companhia autoriza a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs), até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), consideradas as emissões em conjunto, por prazo indeterminado, nos termos da lei competente.

### Seção III – Diretoria

**Artigo 23.** A Diretoria da Companhia será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 6 (seis) Diretores, todos eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração. Os Diretores serão eleitos entre pessoas que, além de preencherem os requisitos legais, sejam de reconhecida idoneidade, possuam competência, capacidade e comprovada experiência profissionais. Os Diretores exercerão as atribuições conferidas pelo Conselho de Administração e atuarão no âmbito das atribuições assim conferidas. Os Diretores serão eleitos para um mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição, e exercerão suas funções até a eleição e posse de seus substitutos.

**Artigo 24.** Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, competirão sempre, conjuntamente:

- (a) a 2 (dois) Diretores;
- (b) a 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador com poderes especiais e específicos, devidamente outorgados na forma do Artigo 25 abaixo;
- (c) a 2 (dois) procuradores com poderes especiais e específicos, devidamente outorgados na forma do Artigo 25 abaixo; ou
- (d) a 1 (um) procurador com poderes especiais e específicos conforme indicado no § 3º *infra*, devidamente outorgados na forma do §2º do Artigo 25 abaixo.

§ 1º. Entende-se por atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais aqueles necessários para implementar o objeto social da Companhia, bem como os atos ordinários de gestão, sendo certo que todo e qualquer ato que não se encaixe nesses conceitos, como também qualquer ato cuja caracterização suscite dúvidas, deverá ser objeto de deliberação por parte do Conselho de Administração.



JUCESP  
02 05 21

§ 2º. A prática dos atos listados abaixo exigirá a aprovação prévia por escrito do Conselho de Administração e a assinatura conjunta de 2 (dois) Diretores da Companhia:

- (i) venda de qualquer bem integrante do ativo permanente da Companhia;
- (ii) constituição de ônus sobre qualquer bem ou direito da Companhia em garantia de operações que envolvam a Companhia (financeiras ou não);
- (iii) aprovação de investimentos ou a tomada de empréstimos ou financiamentos de qualquer natureza;
- (iv) compra de direitos creditórios e/ou carteiras de crédito de qualquer natureza; e
- (v) aprovação da emissão de quaisquer títulos e valores mobiliários.

§ 3º. A execução de qualquer movimentação financeira aprovada nos termos do Estatuto Social da Companhia será realizada exclusivamente pelo sócio Vicente Postiga Nogueira ou por procurador(es) nomeado(s) pela Diretoria, previamente aprovado(s) por escrito pelo sócio ou sócios detentores de, no mínimo, 70% (setenta por cento) do capital social da Companhia.

§ 4º. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário que a envolver em obrigações relativas a negócios ou operações estranhos aos objetivos sociais, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros.

**Artigo 25.** As procurações em nome da Companhia serão sempre outorgadas por 2 (dois) Diretores conjuntamente, devendo prever poderes específicos e prazo máximo de validade de 1 (um) ano, com exceção das procurações para representação em processos judiciais ou administrativos, que poderão ter prazo indeterminado.

§ 1º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 1 (um) ano.

§ 2º. A Companhia poderá ser representada por um ou dois procuradores, exclusivamente para representá-la junto a instituições financeiras na qual a Companhia mantenha suas contas bancárias para o fim de realizar movimentações financeiras de qualquer natureza, observado o disposto no § 3º do Artigo 24 deste Estatuto.

## CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

**Artigo 26.** O Conselho Fiscal será instalado nos exercícios sociais em que for convocado mediante deliberação dos Acionistas, conforme previsto em lei.

**Artigo 27.** O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto de no mínimo 3 (três) e no





JUCESP  
02 08 21

máximo 5 (cinco) membros e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de Acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

**Parágrafo Único.** A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será estabelecida pela Assembleia Geral de Acionistas que os eleger, observado o disposto no artigo 162, parágrafo 30, da Lei nº 6.404/76.

#### **CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS**

**Artigo 28.** O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

§ 1º. A Companhia submeterá aos Acionistas seu balanço patrimonial anual auditado, em até 90 (noventa) dias corridos, contados do término do respectivo exercício social.

§ 2º. Os lucros líquidos apurados em cada exercício, após as deduções legais, terão a destinação que for determinada pela Assembleia Geral, ouvido o Conselho Fiscal, se em funcionamento.

§ 3º. Aos Acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo anual obrigatório e não-cumulativo de, pelo menos, 5% (cinco por cento) do lucro líquido ajustado do exercício, nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

§ 4º. O saldo remanescente, após atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de Acionistas, observada a legislação aplicável.

§ 5º. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

§ 6º. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar aos seus Acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

§ 7º. A Assembleia Geral pode, desde que não haja oposição de qualquer acionista presente, deliberar a distribuição de dividendo inferior ao obrigatório, ou a retenção de todo o lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 202, §3º da Lei nº 6.404/76.



JUCESP  
02 05 21

## **CAPÍTULO VII LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 29.** A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, sendo a Assembleia Geral o órgão competente para determinar o modo de liquidação e indicar o liquidante e o Conselho Fiscal para tal finalidade.

**Artigo 30.** No caso de liquidação da Companhia, depois de pagos ou garantidos os credores, serão apurados os haveres sociais, sendo que o ativo remanescente, se existente, deverá ser distribuído aos Acionistas na mesma proporção do número de ações por eles detidos no capital social da Companhia.

## **CAPÍTULO VIII FORO**

**Artigo 31.** Para dirimir todas e quaisquer dúvidas e/ou controvérsias oriundas deste Estatuto Social, fica desde já eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

## **CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 32.** Eventual Acordo de Acionistas, que possa vir a ser registrado na sede da Companhia, que estabeleça cláusulas e condições em caso de alienação de ações de sua emissão, discipline o direito de preferência na respectiva aquisição ou regule o exercício do direito de voto dos Acionistas, deverá ser respeitado pela Companhia e sua administração, nos termos do artigo 118 da Lei nº 6.404/76.”

-----  
\*\*\*  
-----



## **ANEXO B**

**ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA EMISSORA**



DocuSign Envelope ID: 582A86A7-8E5D-40E5-AF3F-A13351418298

JUCESP  
07 08 22



JUCESP PROTOCOLO  
0.653.513/22-7



**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**  
C.N.P.J. nº 09.304.427/0001-58  
N.I.R.E. 35.3.0035206.8

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 29 DE ABRIL DE 2022**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada aos 29 de abril de 2022, às 10:00 horas na sede social da Habitasec Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902.
2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a publicação do edital de convocação nos termos do Artigo 11 do Estatuto Social da Companhia e Artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada ("Lei das Sociedades Anônimas").
3. **QUÓRUM DE INSTALAÇÃO:** Presentes os acionistas representando 100% (cem por cento) do capital social da Companhia, conforme assinaturas no Livro de Presença de Acionistas da Companhia.
4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Vicente Postiga Nogueira e secretariados por Daniela Angela Rodrigues.
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre (i) a eleição de membros para o Conselho de Administração da Companhia; (ii) o requerimento de registro da Companhia na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria S1, conforme Artigo 3º, Inciso I e 4º, Inciso I da Resolução CVM N° 60, de 23 de dezembro de 2021; (iii) a consolidação do Estatuto Social da Companhia; e, (iv) a autorização à Diretoria da Companhia para adotar todas as medidas e assinar quaisquer documentos necessários para a efetiva implementação das deliberações aprovadas.
6. **DELIBERAÇÕES:** Dando início aos trabalhos, os acionistas presentes apreciaram as matérias constantes da Ordem do Dia e, por unanimidade e sem qualquer ressalva, tomaram as deliberações que seguem:
  - 6.1. Aprovaram a eleição dos seguintes membros para o Conselho de Administração da Companhia, para um mandato até a Assembleia Geral Extraordinária a se realizar imediatamente após a Assembleia Geral Ordinária de 2024, em observância ao Artigo 19 do Estatuto Social e Artigo 140, Inciso III da Lei de Sociedades Anônimas:

(a) **Vicente Postiga Nogueira**, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade (RG) n° 877.836 SSP/DF e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF/ME) sob o n° 076.811.148-07, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com escritório profissional na Av. Brigadeiro

DS  
✓

DS  
MRDN

DS  
RE

DS  
DAR



DocuSign Envelope ID: 582A86A7-6E5D-40E5-AF8F-A13851416298

07 de 09

Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-000, como Presidente do Conselho de Administração da Companhia;

(b) **Rodrigo Faria Estrada**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 098.358.666 DIC-RJ e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF/ME) sob nº 045.294.047-81, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com escritório profissional na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, conjunto 92, Jardim Paulistano, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-000, como Conselheiro Efetivo do Conselho de Administração da Companhia;

(c) **Marcos Ribeiro Do Valle Neto**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 44.858.325-2 SSP/SP e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas CPF/ME sob nº 308.200.418-07, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com escritório profissional na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, conjunto 92, Jardim Paulistano, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-000, como Conselheiro Efetivo do Conselho de Administração da Companhia;

6.1.1. O Sr. **Reinaldo Oliveira Sivelli** não foi reeleito para um novo mandato.

6.1.2. Os Conselheiros ora eleitos são investidos e tomam posse em seus cargos na presente data, mediante assinatura do termo de posse no livro próprio, conforme Anexo I à presente ata.

6.2 Aprovaram o registro da Companhia na CVM na categoria S1, conforme Artigo 3º, Inciso I e 4º, Inciso I da Resolução CVM N° 60, de 23 de dezembro de 2021.

6.3 Aprovaram a consolidação do Estatuto Social da Companhia, nos termos do Anexo II desta Ata.

6.4 Autorizaram a Diretoria da Companhia a adotar todas as medidas e assinar quaisquer documentos necessários para a efetiva implementação das deliberações ora aprovadas.

7. **ENCERRAMENTO:** E, nada mais havendo a tratar, susponderam-se os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, que, lida e achada conforme, foi por todos assinada.

Confere com a original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 29 de abril de 2022.

OS  
✓

OS  
MRAN

OS  
RTE

OS  
DAR

2



DocuSign Envelope ID: 582A86A7-6E5D-40E5-A1F1-A1385415298

JUCESP  
07 06 22

**MESA:**

DocuSigned by:  
*Vicente Postiga Nogueira*  
VICENTE POSTIGA NOGUEIRA  
**Vicente Postiga Nogueira**  
Presidente

DocuSigned by:  
*Daniela Angela Rodrigues*  
DANIELA ANGELA RODRIGUES  
**Daniela Angela Rodrigues**  
Secretária

**ACIONISTAS:**

DocuSigned by:  
*Vicente Postiga Nogueira*  
VICENTE POSTIGA NOGUEIRA  
**Vicente Postiga Nogueira**

DocuSigned by:  
*Rodrigo Faria Estrada*  
RODRIGO FARIA ESTRADA  
**Rodrigo Faria Estrada**

DocuSigned by:  
*Marcos Ribeiro Do Valle Neto*  
MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO  
**Marcos Ribeiro Do Valle Neto**

(3ª e última página da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Habitasec Securizadora S.A., realizada em 29/04/2022.)





DocuSign Envelope ID: 582A86A7-6E5D-40E5-A13F-A13354176296

07 05 22

#### ANEXO I

#### TERMO DE POSSE

Neste ato, o Sr. **Vicente Postiga Nogueira**, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 877.836 SSP/DF e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF/ME) sob o nº 076.811.148-07, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com escritório profissional na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-000, toma posse do cargo de Presidente do Conselho de Administração da HABITASEC SECURITIZADORA S.A ("Companhia"), para o qual foi eleito na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada aos 29 de abril de 2022, com todos os direitos e obrigações que lhe são atribuídos pelas leis brasileiras e pelo Estatuto Social da Companhia e declara que:

- (i) não está impedida por lei especial, ou condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no Artigo 147, §1º, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada ("Lei das Sociedades Anônimas");
- (ii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo Artigo 147, §3º, da Lei das Sociedades Anônimas;
- (iii) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma do Artigo 147, §3º, incisos I e II, da Lei das Sociedades Anônimas.

O Conselheiro ora empossado indica como endereço de domicílio a Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-902, o qual somente poderá ser alterado mediante comunicação à Companhia.

São Paulo, 29 de abril de 2022.

DocuSigned by:

*Vicente Postiga Nogueira*

D200116C201040E

Vicente Postiga Nogueira



DocuSign Envelope ID: 582A88A7-6E5D-40E5-A13F-A13851416298

HABITASEC  
SECURITIZADORA S.A.

## ANEXO I

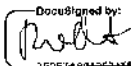
### TERMO DE POSSE

Neste ato, o Sr. **Rodrigo Faria Estrada**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 098.358.666 DIC-RJ e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF/ME) sob nº 045.294.047-81, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com escritório profissional na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, conjunto 92, Jardim Paulistano, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-000, toma posse do cargo de Conselheiro da HABITASEC SECURITIZADORA S.A. ("Companhia"), para o qual foi eleito na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada aos 29 de abril de 2022, com todos os direitos e obrigações que lhe são atribuídos pelas leis brasileiras e pelo Estatuto Social da Companhia e declara que:

- (iv) não está impedida por lei especial, ou condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no Artigo 147, §1º, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada ("Lei das Sociedades Anônimas");
- (v) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo Artigo 147, §3º, da Lei das Sociedades Anônimas;
- (vi) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma do Artigo 147, §3º, incisos I e II, da Lei das Sociedades Anônimas.

O Conselheiro ora empossado indica como endereço de domicílio a Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-902, o qual somente poderá ser alterado mediante comunicação à Companhia.

São Paulo, 29 de abril de 2022.

DocuSigned by:  


Rodrigo Faria Estrada





DocuSign Envelope ID: 582A85A7-6E5D-40E5-A76F-A13054416206

07 05 22

#### ANEXO I

#### TERMO DE POSSE

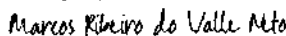
Neste ato, o Sr. **Marcos Ribeiro Do Valle Neto**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 44.858.325-2 SSP/SP e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas CPF/ME sob nº 308.200.418-07, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com escritório profissional na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, conjunto 92, Jardim Paulistano, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-000, toma posse do cargo de Conselheiro da HABITASEC SECURITIZADORA S.A ("Companhia"), para o qual foi eleito na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada aos 29 de abril de 2022, com todos os direitos e obrigações que lhe são atribuídos pelas leis brasileiras e pelo Estatuto Social da Companhia e declara que:

- (vii) não está impedida por lei especial, ou condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no Artigo 147, §1º, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada ("Lei das Sociedades Anônimas");
- (viii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo Artigo 147, §3º, da Lei das Sociedades Anônimas;
- (ix) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma do Artigo 147, §3º, incisos I e II, da Lei das Sociedades Anônimas.

O Conselheiro ora empossado indica como endereço de domicílio a Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-902, o qual somente poderá ser alterado mediante comunicação à Companhia.

São Paulo, 29 de abril de 2022.

DocuSigned by:



  
Marcos Ribeiro Do Valle Neto



DocuSign, Envelope ID: 582A86A7-6E5D-40E5-AF5F-A10951416298

07 05 22

**ANEXO II**

**ESTATUTO SOCIAL DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

**CAPÍTULO I**

**DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO**

**Artigo 1º.** A sociedade anônima sob a denominação de HabitaSec Securitizadora S.A., com prazo de duração indeterminado, é regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores ("Lei nº 6.404/76").

**Artigo 2º.** A Companhia tem sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2894, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, podendo manter filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do País ou do exterior, mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas..

**Artigo 3º.** A Companhia tem por objeto social (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, (ii) a emissão de ofertas públicas no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários, (CRIs) podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro 1997, conforme alterada, e outras disposições legais aplicáveis, (iii) a emissão de ofertas públicas, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos, (iv) a prestação de serviços de gestão e administração de créditos imobiliários e valores mobiliários próprios ou de terceiros, de Patrimônio Separado de CRI e/ou CRA, e ainda, prestação de serviço de consultoria imobiliária para fundos de investimentos, (v) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários, (vi) a emissão, distribuição de ofertas públicas, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiro e de capitais, nos termos das Instruções CVM 600 e CVM 603, conforme alterada, e outras disposições legais aplicáveis, (vii) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias e de terceiros, (viii) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos, (ix) a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia e (x) a gestão de fundos e recursos próprios e de terceiros."

**§ 1º.** A Companhia poderá realizar as atividades relativas ao seu objeto social no país ou no exterior, quer diretamente, quer através de subsidiárias, ou por intermédio de participação no capital de outras sociedades.

**§ 2º.** A Companhia não poderá praticar quaisquer atos estranhos ao seu objeto social.

DS  
✓

DS  
MRDA

DS  
RE

DS  
DAR

7



DocuSign Envelope ID: 582A86A7-6E5D-40E5-AC6F-A13854416295

07 06 20

## CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL

**Artigo 4º.** O capital social da Companhia é de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) , dividido em 900.000 (novecentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

**Parágrafo único:** As ações ordinárias subscritas e não integralizadas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, créditos ou bens em até 5 (cinco) dias da data de sua subscrição.

**Artigo 5º.** Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável e do presente Estatuto Social.

**Artigo 6º.** A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do Acionista no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia. Mediante solicitação de qualquer Acionista, a Companhia emitirá certificados de ações.

**Parágrafo Único.** As despesas de desdobramento, grupamento ou substituição de certificados de ação quando solicitados pelos Acionistas, correrão por sua conta, por preço não superior ao custo.

**Artigo 7º.** Os Acionistas têm preferência para a subscrição de novas ações, na proporção das ações anteriormente possuídas. Caso algum Acionista desista por escrito do seu direito de preferência ou não se manifeste dentro de 30 (trinta) dias contados a partir da data em que a Assembleia Geral de Acionistas aprovar o aumento do capital social, caberá aos demais Acionistas, na proporção das ações possuídas, o direito à subscrição dessas novas ações.

## CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

**Artigo 8º.** Os Acionistas reunir-se-ão, ordinariamente, nos 4 (quatro) meses seguintes ao término de cada exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos Acionistas.

**Artigo 9º.** As Assembleias Gerais de Acionistas da Companhia serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência ou impedimento, pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou ainda, na ausência ou impedimento de ambos, por 2 (dois) conselheiros em conjunto. A Assembleia também poderá ser convocada na forma prevista no artigo 123 da Lei nº 6.404/76. A primeira convocação deve ser feita com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data marcada para a realização da Assembleia Geral, contado tal prazo da publicação do primeiro anúncio de convocação, do qual constará além do local, data e hora da Assembleia, a ordem do dia. Caso a Assembleia Geral não se realize após a primeira convocação, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias.

<sup>DS</sup>  
✓

<sup>DS</sup>  
MRDVA

<sup>DS</sup>  
RE

<sup>DS</sup>  
DAR

R



DocuSign Envelope ID: 582A86A7-6E5D-40E5-A03F-A1354478298

ASSEMBLEIA GERAL  
07 05 22

**Artigo 10.** Para tomar parte e votar na Assembleia Geral, o Acionista deve provar sua qualidade como tal, apresentando, com até 2 (dois) dias de antecedência da data da respectiva Assembleia Geral, documento de identidade. Os Acionistas representados por procuradores deverão apresentar as procurações no mesmo prazo estabelecido acima.

**Artigo 11.** Independentemente das formalidades de convocação para Assembleias Gerais de Acionistas previstas nos Artigos 9º e 10 acima, será considerada regularmente convocada a Assembleia a qual comparecerem todos os Acionistas da Companhia.

**Artigo 12.** Qualquer Assembleia Geral de Acionistas apenas poderá se instalar, em qualquer convocação, com a presença de Acionistas representando, no mínimo, 3/4 (três quartos) do capital social da Companhia. Desde que observadas as formalidades previstas no Artigo 10, não havendo quorum para a instalação da Assembleia em primeira convocação, a mesma poderá se instalar em segunda convocação, observado que a instalação em segunda convocação deve se dar no mínimo 48 (quarenta e oito) horas após a data para a qual fora convocada a Assembleia Geral em primeira convocação e sempre para deliberar sobre as matérias previstas na convocação original.

**Artigo 13.** As Assembleias Gerais de Acionistas serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração. Caso o Presidente do Conselho de Administração não esteja presente, a Assembleia deverá ser presidida por qualquer outro Conselheiro ou pelo representante de qualquer Acionista, cabendo ao presidente da Assembleia designar um dos presentes para atuar como Secretário.

**Artigo 14.** Somente poderão participar da Assembleia Geral os Acionistas titulares de ações que estiverem registradas em seu nome, no livro próprio, até 48 (quarenta e oito) horas antes da data marcada para a realização da referida Assembleia Geral.

**Artigo 15.** Sem prejuízo das demais matérias previstas em lei, é da competência da Assembleia Geral:

- (i) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e, se instalado, do Conselho Fiscal;
- (ii) fixar os honorários globais dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a remuneração dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- (iii) deliberar, de acordo com a proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;
- (iv) deliberar sobre a solicitação de recuperação judicial ou extrajudicial ou pedido de autofalência pela Companhia e/ou decisão sobre a forma de exercício do seu direito de voto em Assembleias gerais de suas sociedades controladas ("Controladas") que trate de solicitação de recuperação judicial ou extrajudicial ou pedido de autofalência pelas Controladas;
- (v) deliberar sobre a dissolução ou liquidação da Companhia e/ou decisão sobre a forma de exercício de seu direito de voto em Assembleias gerais de suas Controladas que trate de dissolução ou liquidação das Controladas;
- (vi) eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; e
- (vii) a modificação de seu objeto social e/ou quaisquer alterações deste Estatuto Social.

<sup>DS</sup>

<sup>DS</sup> MRDUN

<sup>DS</sup> PZ

<sup>DS</sup> DAR

9



DocuSign Envelope ID: 582A86A7-6E5D-40E5-AF6F-A10854418298

07 05 22

#### CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

##### Seção I - Disposições Comuns aos Órgãos da Administração

**Artigo 16.** A Companhia é administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, com os poderes conferidos por lei e de acordo com o presente Estatuto Social.

**Artigo 17.** A remuneração global do Conselho de Administração e da Diretoria será fixada anualmente pela Assembleia Geral, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a remuneração individual de cada Diretor.

**Artigo 18.** Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria tomarão posse mediante assinatura do respectivo termo nos livros das Atas do Conselho de Administração e da Diretoria.

##### Seção II - Conselho de Administração

**Artigo 19.** O Conselho de Administração será composto de no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros, com mandato unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

**Parágrafo Único.** É de competência da Assembleia Geral da Companhia a escolha do Presidente do Conselho de Administração. O preenchimento do referido cargo será deliberado na Assembleia Geral Ordinária que eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia.

**Artigo 20.** As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas por qualquer Conselheiro mediante notificação, por escrito e com comprovante de recebimento, aos demais Conselheiros com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência da data pretendida para a reunião em questão. A notificação especificará todos os assuntos a serem discutidos e votados na reunião e incluirá todas as informações relevantes necessárias à instrução dos Conselheiros sobre tais assuntos. Na reunião do Conselho de Administração, os Conselheiros somente discutirão e tratarão dos assuntos incluídos na notificação, a menos que acordado de outra forma pelo voto unânime de todos os Conselheiros presentes, observadas as regras do Artigo 21 abaixo.

§ 1º. Independentemente das formalidades de convocação para as reuniões do Conselho de Administração previstas no *caput* deste Artigo 20, será considerada regularmente convocada a reunião do Conselho de Administração à qual comparecerem todos os membros.

§ 2º. As reuniões do Conselho de Administração poderão ser realizadas por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação do membro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião.

**Artigo 21.** A reunião do Conselho de Administração será instalada, em qualquer convocação, com a presença da maioria dos seus membros. Não havendo reunião em atendimento à primeira

DS  
✓

DS  
MRDUN

DS  
RCE

DS  
DAR

10



DocuSign Envelope ID: 5B2A86A7-6E5D-40E5-AP5F-A13991416298

07 05 22

convocação, a reunião em atendimento à segunda convocação será realizada no 3º (terceiro) dia útil subsequente. Os Acionistas envidarão todos os esforços razoáveis para assegurar que seus respectivos Conselheiros compareçam a cada uma das reuniões do Conselho de Administração.

**Artigo 22.** As deliberações do Conselho de Administração em relação a todas e quaisquer matérias de sua competência somente serão consideradas aprovadas, em qualquer convocação, se contarem com o voto favorável de **3/4** (três quartos) dos membros do Conselho de Administração, incluindo, sem limitação, a aprovação de qualquer das matérias listadas abaixo e observado, em caso de empate, o voto de qualidade do Presidente do Conselho de Administração:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia e das suas subsidiárias e Controladas, compreendendo suas respectivas políticas comercial, administrativo-financeira e de recursos humanos, bem como as suas respectivas estratégias globais de longo prazo, inclusive planos de negócios;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, dentro da competência da Diretoria constante do presente Estatuto Social, incluindo a definição da política geral de benefícios, remuneração, salários, bônus, participação nos lucros e opções de ações para os Diretores, respeitadas as atribuições da Assembleia Geral;
- (iii) manifestar-se, previamente, sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- (iv) escolher e destituir auditores independentes;
- (v) composição e competência da Diretoria;
- (vi) fiscalizar a gestão dos diretores, e examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (vii) aprovar a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e de certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) que excederem ao valor teto, indicado no parágrafo terceiro, infra; e
- (viii) aprovar previamente os atos mencionados no § 2º do Artigo 24 abaixo.

§ 1º. Fica vedada a aprovação da contratação de qualquer empréstimo, obrigação ou garantia de qualquer natureza da Companhia que seja injustificado ou que tenha finalidade alheia ao objeto da Companhia.

§ 2º. É vedada, ainda, a concessão de avais, fianças ou qualquer outra garantia pela Companhia em favor de terceiros nos termos do parágrafo 1º acima, inclusive em benefício dos administradores, diretores ou Acionistas da Companhia.

§ 3º. O Conselho de Administração da Companhia autoriza a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs), até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), consideradas as emissões em conjunto, por prazo indeterminado, nos termos da lei competente.

### Seção III – Diretoria

**Artigo 23.** A Diretoria da Companhia será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 6 (seis) Diretores, todos eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração. Os Diretores

<sup>OS</sup>  
✓

<sup>OS</sup>  
MRDUN

<sup>OS</sup>  
RE

<sup>OS</sup>  
DAR

11



DocuSign Envelope ID: 582A86A7-6E5D-40E5-AP5F-A13561416298

07 05 22

serão eleitos entre pessoas que, além de preencherem os requisitos legais, sejam de reconhecida idoneidade, possuam competência, capacidade e comprovada experiência profissionais. Os Diretores exercerão as atribuições conferidas pelo Conselho de Administração e atuarão no âmbito das atribuições assim conferidas. Os Diretores serão eleitos para um mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição, e exercerão suas funções até a eleição e posse de seus substitutos.

**Artigo 24.** Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, competirão sempre, conjuntamente:

- (a) a 2 (dois) Diretores;
- (b) a 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador com poderes especiais e específicos, devidamente outorgados na forma do Artigo 25 abaixo;
- (c) a 2 (dois) procuradores com poderes especiais e específicos, devidamente outorgados na forma do Artigo 25 abaixo; ou
- (d) a 1 (um) procurador com poderes especiais e específicos conforme indicado no § 3º infra, devidamente outorgados na forma do §2º do Artigo 25 abaixo.

§ 1º. Entende-se por atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais aqueles necessários para implementar o objeto social da Companhia, bem como os atos ordinários de gestão, sendo certo que todo e qualquer ato que não se encaixe nesses conceitos, como também qualquer ato cuja caracterização suscite dúvidas, deverá ser objeto de deliberação por parte do Conselho de Administração.

§ 2º. A prática dos atos listados abaixo exigirá a aprovação prévia por escrito do Conselho de Administração e a assinatura conjunta de 2 (dois) Diretores da Companhia:

- (i) venda de qualquer bem integrante do ativo permanente da Companhia;
- (ii) constituição de ônus sobre qualquer bem ou direito da Companhia em garantia de operações que envolvam a Companhia (financeiras ou não);
- (iii) aprovação de investimentos ou a tomada de empréstimos ou financiamentos de qualquer natureza;
- (iv) compra de direitos creditórios e/ou carteiras de crédito de qualquer natureza; e
- (v) aprovação da emissão de quaisquer títulos e valores mobiliários.

§ 3º. A execução de qualquer movimentação financeira aprovada nos termos do Estatuto Social da Companhia será realizada exclusivamente pelo sócio Vicente Postiga Nogueira ou por procurador(es) nomeado(s) pela Diretoria, previamente aprovado(s) por escrito pelo sócio ou sócios detentores de, no mínimo, 70% (setenta por cento) do capital social da Companhia.

§ 4º. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário que a envolver em obrigações relativas a negócios ou operações estranhos aos objetivos sociais, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros.

DS  
✓

DS  
MRDN

DS  
PZE

DS  
DAR

12



DocuSign Envelope ID: 582A86A7-6E5D-40E5-AF6F-A13851416298

07 05 22

**Artigo 25.** As procurações em nome da Companhia serão sempre outorgadas por 2 (dois) Diretores conjuntamente, devendo prever poderes específicos e prazo máximo de validade de 1 (um) ano, com exceção das procurações para representação em processos judiciais ou administrativos, que poderão ter prazo indeterminado.

§ 1º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 1 (um) ano.

§ 2º. A Companhia poderá ser representada por um ou dois procuradores, exclusivamente para representá-la junto a instituições financeiras na qual a Companhia mantenha suas contas bancárias para o fim de realizar movimentações financeiras de qualquer natureza, observado o disposto no § 3º do Artigo 24 deste Estatuto.

#### CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

**Artigo 26.** O Conselho Fiscal será instalado nos exercícios sociais em que for convocado mediante deliberação dos Acionistas, conforme previsto em lei.

**Artigo 27.** O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto de no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de Acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

**Parágrafo Único.** A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será estabelecida pela Assembleia Geral de Acionistas que os eger, observado o disposto no artigo 162, parágrafo 30, da Lei nº 6.404/76.

#### CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

**Artigo 28.** O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

§ 1º. A Companhia submeterá aos Acionistas seu balanço patrimonial anual auditado, em até 90 (noventa) dias corridos, contados do término do respectivo exercício social.

§ 2º. Os lucros líquidos apurados em cada exercício, após as deduções legais, terão a destinação que for determinada pela Assembleia Geral, ouvido o Conselho Fiscal, se em funcionamento.

§ 3º. Aos Acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo anual obrigatório e não-cumulativo de, pelo menos, 5% (cinco por cento) do lucro líquido ajustado do exercício, nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

§ 4º. O saldo remanescente, após atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de Acionistas, observada a legislação aplicável.

§ 5º. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou

DS  
 DS  
 DS  
 DS

13





DocuSign Envelope ID: 582A86A7-6E5D-40E9-8F5F-A13854316298

ASSEMBLEIA GERAL  
07 06 22

antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

§ 6º. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar aos seus Acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

§ 7º. A Assembleia Geral pode, desde que não haja oposição de qualquer acionista presente, deliberar a distribuição de dividendo inferior ao obrigatório, ou a retenção de todo o lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 202, §3º da Lei nº 6.404/76.

#### CAPÍTULO VII LIQUIDAÇÃO

**Artigo 29.** A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, sendo a Assembleia Geral o órgão competente para determinar o modo de liquidação e indicar o liquidante e o Conselho Fiscal para tal finalidade.

**Artigo 30.** No caso de liquidação da Companhia, depois de pagos ou garantidos os credores, serão apurados os haveres sociais, sendo que o ativo remanescente, se existente, deverá ser distribuído aos Acionistas na mesma proporção do número de ações por eles detidos no capital social da Companhia.

#### CAPÍTULO VIII FORO

**Artigo 31.** Para dirimir todas e quaisquer dúvidas e/ou controvérsias oriundas deste Estatuto Social, fica desde já eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

#### CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES GERAIS

**Artigo 32.** Eventual Acordo de Acionistas, que possa vir a ser registrado na sede da Companhia, que estabeleça cláusulas e condições em caso de alienação de ações de sua emissão, discipline o direito de preferência na respectiva aquisição ou regule o exercício do direito de voto dos Acionistas, deverá ser respeitado pela Companhia e sua administração, nos termos do artigo 118 da Lei nº 6.404/76."

\*\*\*

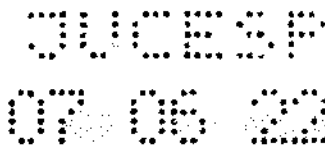
<sup>DS</sup>  
✓

<sup>DS</sup>  
MRDN

<sup>DS</sup>  
RTE

<sup>DS</sup>  
DAR

14



DocuSign

### Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 582A86A76E5D40E5AF5FA13351416298

Assunto: DocuSign: AGE - Habitasec

Envelope fonte:

Documentar páginas: 14

Certificar páginas: 5

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Assinaturas: 8

Rubrica: 40

Status: Concluído

Remetente do envelope:

Cristiane Monique Martins

Avenida Brigadeiro Faria Lima 2894

nll

São Paulo, WA 01451902

cristiane.martins@habitasec.com.br

Endereço IP: 177.102.81.159

### Rastreamento de registros

Status: Original

29/04/2022 13:17:09

Portador: Cristiane Monique Martins

cristiane.martins@habitasec.com.br

Local: DocuSign

### Eventos do signatário

Daniela Angela Rodrigues

daniela.rodrigues@habitasec.com.br

Diretora Jurídico e Compliance

Habitasec Securitizadora S/A

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

### Assinatura

DocuSigned by:  
**Daniela Angela Rodrigues**  
150A2B4810378492

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Assinado pelo link enviado para

daniela.rodrigues@habitasec.com.br

Usando endereço IP: 177.102.81.159

### Registro de hora e data

Enviado: 29/04/2022 13:19:37

Visualizado: 29/04/2022 13:26:56

Assinado: 29/04/2022 13:27:34

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

- Não disponível através da DocuSign

Marcos Ribeiro do Valle Neto

mrvalle@habitasec.com.br

Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:  
**Marcos Ribeiro do Valle Neto**  
01E83150A55816A

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Assinado pelo link enviado para

mrvalle@habitasec.com.br

Usando endereço IP: 189.28.49.5

Enviado: 29/04/2022 13:19:37

Visualizado: 29/04/2022 13:23:22

Assinado: 29/04/2022 13:23:35

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 28/04/2020 12:32:40

ID: b9029cdb-ae0d-4940-9f90-92db34a7da3c

Rodrigo Faria Estrada

roestrada@habitasec.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:  
**Rodrigo Faria Estrada**  
3F2F7A901253455

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Assinado pelo link enviado para

roestrada@habitasec.com.br

Usando endereço IP: 81.193.94.68

Enviado: 29/04/2022 13:19:37

Visualizado: 29/04/2022 14:03:01

Assinado: 29/04/2022 14:03:53

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

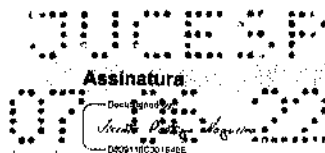
Aceito: 29/04/2022 14:03:01

ID: 66e5c629-bc1c-4584-8f18-7c546d125dc7



**Eventos do signatário**

Vicente Postiga Nogueira\*  
vpnogueira@habitasec.com.br  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)



**Assinatura**

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Assinado pelo link enviado para  
vpnogueira@habitasec.com.br  
Usando endereço IP: 177.102.81.159

**Registro de hora e data**

Enviado: 29/04/2022 13:19:37  
Visualizado: 29/04/2022 13:27:44  
Assinado: 29/04/2022 13:28:04

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**  
AcaoId: 29/04/2022 13:27:44  
ID: 96179197-6dfc-4dc3-8f26-a2b14a898fd8

<b>Eventos do signatário presencial</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de entrega do editor</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Evento de entrega do agente</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de entrega intermediários</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de entrega certificados</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de cópia</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos com testemunhas</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos do tabellão</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope: enviado	Com hash/criptografado	29/04/2022 13:19:37
Entrega certificada	Segurança verificada	29/04/2022 13:27:44
Assinatura concluída	Segurança verificada	29/04/2022 13:28:04
Concluído	Segurança verificada	29/04/2022 14:03:53
<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>		



## **ANEXO C**

**ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA DEVEDORA**





JUCESP PROTOCOLO  
0.566.541/22-1



**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ/ME nº 49.263.189/0001-02  
NIRE 35.300.340.337 | Código CVM nº 20877

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 9 DE MAIO DE 2022 EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 9 dias de maio de 2022, às 15 horas, por meio de videoconferência na plataforma "Zoom", nos termos do artigo 124, parágrafo 2º-A da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações") e do artigo 21-C da Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 81").
- 2. CONVOCAÇÃO:** O edital de convocação foi publicado no jornal "O Estado de S. Paulo", nas edições dos dias 30 de abril de 2022, 2 e 3 de maio de 2022, nas páginas B19, B5 e B13, respectivamente, na forma do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.
- 3. PRESEÇA:** A Assembleia Extraordinária foi instalada, em segunda convocação, com a presença de acionistas titulares de 51,35% (cinquenta e um inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) do capital social, considerando-se os acionistas presentes por meio da plataforma digital, bem como aqueles que haviam manifestado seu voto por boletim de voto a distância para fins da 1ª convocação, nos termos do parágrafo único do art. 127 da Lei das S.A. e dos artigos 21-V e 21-X da Resolução CVM 81.
- 4. MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Henrique Borenstein, Presidente do Conselho de Administração, e secretariados pelo Sr. Franco Gerodetti Neto, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores.
- 5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a alteração do Estatuto Social da Companhia para incluir a previsão de comitê de auditoria estatutário nos termos da Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, e sua posterior consolidação.
- 6. DELIBERAÇÕES:** Inicialmente, o Presidente da mesa fez a leitura do mapa de votação consolidado dos votos proferidos por meio do boletim de voto a distância e, após consulta do Secretário, foram aprovados por unanimidade: (i) a dispensa da leitura dos documentos relacionados às matérias a serem deliberadas; e (ii) a lavratura da ata em forma de sumário,



DUCEAF  
24 05 20

bem como sua publicação com omissão das assinaturas, nos termos do artigo 130, §§ 1º e 2º da Lei das S.A.

Em seguida, os acionistas deliberaram aprovar, por unanimidade de votos, em conformidade com o mapa de votação constante do Anexo I à presente ata, a alteração do Estatuto Social da Companhia para incluir os artigos 25 e 26, integrantes da nova Seção III, com a seguinte redação:

**"SEÇÃO III - ÓRGÃOS DE ASSESSORAMENTO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 25** – Sem prejuízo da faculdade do Conselho de Administração prevista no parágrafo único do Artigo 11 acima, a Companhia terá um Comitê de Auditoria que será órgão de assessoramento vinculado diretamente ao Conselho de Administração regido pelo regimento interno aprovado pelo Conselho de Administração.

**§1º** - O Comitê de Auditoria será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo 5 (cinco) membros, indicados e nomeados pelo Conselho de Administração para mandato de 2 (dois) anos, coincidente com o mandato dos membros do Conselho de Administração, sendo permitida sua reeleição para sucessivos mandatos, observado o prazo máximo de 10 (dez) anos, sendo certo que:

- (i) a maioria dos membros do Comitê de Auditoria deve ser independente, nos termos da Resolução CVM nº 23/21 ou norma que venha a substituí-la;
- (ii) 1 (um) membro deve ser designado coordenador do Comitê de Auditoria pelo Conselho de Administração e terá as competências previstas no regimento interno;
- (iii) ao menos 1 (um) dos membros do Comitê de Auditoria deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária nos termos da Resolução CVM nº 23/21 (ou norma que venha a substituí-la);
- (iv) ao menos 1 (um) dos membros do Comitê de Auditoria deve ser Conselheiro Independente da Companhia, nos termos do Regulamento do Novo Mercado;
- (v) o mesmo membro do Comitê de Auditoria poderá acumular as duas características previstas nas alíneas (b) e (c) acima.

**§2º** - É vedada a participação, como membro do Comitê de Auditoria, de acionista controlador da Companhia, direto ou indireto (se houver), diretor da Companhia, diretor de seu acionista controlador, direto ou indireto (se houver), ou de sociedades controladas,



DUCEAP  
24 05 20

*coligadas ou sociedades sob controle comum com a Companhia, e de qualquer pessoa que possua vínculo de subordinação com as pessoas anteriormente mencionadas.*

*§3º - Serão aplicáveis aos membros do Comitê de Auditoria as mesmas obrigações e vedações impostas pela lei, por este Estatuto e pelo Regulamento do Novo Mercado aos Administradores da Companhia.*

*§4º - Os membros do Comitê devem atender aos requisitos previstos no art. 147 da Lei nº 6.404/76 e tomarão posse nos seus cargos mediante assinatura de termo de posse, que deverá contemplar sua sujeição à cláusula compromissória constante do Artigo 48 abaixo.*

**Artigo 26 – Compete ao Comitê de Auditoria assessorar o Conselho de Administração na supervisão, dentre outras matérias:**

- (i) da qualidade e integridade das demonstrações financeiras e de relatórios financeiros relevantes enviados a órgãos reguladores, inclusive das informações e medições divulgadas com base em dados contábeis ajustados e em dados não contábeis que acrescentem elementos não previstos na estrutura dos relatórios usuais das demonstrações financeiras;*
- (ii) da aderência da Companhia aos requerimentos legais e regulamentares;*
- (iii) dos aspectos pertinentes à qualificação, performance e independência dos auditores independentes;*
- (iv) da avaliação e monitoramento dos riscos corporativos e respectivos controles internos;*
- (v) das transações com partes relacionadas.”*

Ato contínuo, os acionistas aprovaram a renumeração dos artigos seguintes do Estatuto Social para refletir a inclusão dos artigos 25 e 26, e sua posterior consolidação, nos termos da Proposta da Administração.

7. **ENCERRAMENTO E LAVRATURA DA ATA:** Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem quisesse se manifestar e ante a ausência de manifestações, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, a qual foi lida, aprovada e assinada por todos, nos termos dos §§ 1º e 2º do artigo 21-V da Resolução CVM 81.





JUCESP  
24 05 22

*Certifico para os devidos fins que a presente é cópia fiel e confere com a ata original lavrada no livro próprio e que são autênticas, no mesmo livro, as assinaturas nele apostas.*

Mogi das Cruzes, 9 de maio de 2022.

Mesa:

  
Henrique Borenstein  
Presidente

  
Franco Geradetti Neto  
Secretário







DIURSP  
24 05 22

**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ/ME nº 49.263.189/0001-02

NIRE 35.300.340.337 | Código CVM nº 20877

**ANEXO I**

**MAPA FINAL DE VOTAÇÃO SINTÉTICO**

Descrição da Deliberação	Voto	Quantidade de ações	% de ações presentes
Deliberar sobre a reforma do Estatuto Social da Companhia para a inclusão dos artigos 25 e 26, a renumeração dos demais artigos do Estatuto Social e sua posterior consolidação, nos termos da Proposta da Administração.	Aprovações	68.132.922	100%
	Rejeições	0	0%
	Abstenções	0	0%



DUPLICATA  
24 05 22

**ESTATUTO SOCIAL DA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.  
CONSOLIDADO EM 9 DE MAIO DE 2022**

**Artigo 1º** - A Helbor Empreendimentos S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, regida por este Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

**Artigo 2º** - A Companhia tem sua sede social e domicílio legal na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, CEP 08780-500.

**Parágrafo Único.** A Companhia poderá abrir, manter e fechar filiais, sucursais, escritórios, depósitos, representantes e agências em todo o território nacional e no exterior, mediante decisão de seu Conselho de Administração.

**Artigo 3º** - A Companhia tem por objeto social: (i) a incorporação de imóveis; (ii) a compra e venda de imóveis; (iii) a administração de loteamentos; (iv) a intermediação imobiliária; (v) a participação em outras sociedades na qualidade de acionista ou quotista; (vi) a gestão, análise e administração de projetos técnicos de engenharia; e (vii) a administração em geral de empresas e empreendimentos imobiliários.

**Artigo 4º** - A Companhia é constituída por prazo indeterminado.

**Artigo 5º** - Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores,

Administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado.

**CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL E AÇÕES**

**Artigo 6º** - O capital social é de R\$ 1.310.225.371,46 (um bilhão, trezentos e dez milhões, duzentos e vinte e cinco mil, trezentos e setenta e um reais e quarenta e seis centavos), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 133.851.072 (cento e trinta e três milhões, oitocentas e cinquenta e uma mil e setenta e duas) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

**§1º** - Cada ação ordinária confere o direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais de acionistas.



000000  
24 05 20

**§2º** - A Companhia não poderá emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias.

**§3º** - As ações da Companhia são, em sua integralidade, mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, junto a instituição financeira autorizada pela CVM, com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados.

**§ 4º** - O custo de transferência e averbação, assim como o custo do serviço relativo às ações custodiadas, poderá ser cobrado diretamente do acionista pela instituição depositária, conforme venha a ser definido no contrato de custódia, observados os limites máximos fixados pela CVM.

**§5º** - A Companhia poderá emitir ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, sem direito de preferência para os seus acionistas, cuja colocação seja feita mediante

venda em bolsa de valores ou subscrição pública, (ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, ou (iii) nos termos de lei especial de incentivos fiscais. Também não haverá direito de preferência na outorga e no exercício de opção de compra de ações, na forma do disposto no Artigo 171, §3º, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada ("Lei nº 6.404/76").

**§6º** - A não ser pelas hipóteses do §5º deste Artigo 6º, os acionistas terão direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da data de deliberação da Assembleia Geral pertinente.

**Artigo 7º** - O capital social da Companhia poderá ser aumentado até o montante de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará o preço da emissão e as demais condições da respectiva subscrição e integralização das ações nos limites do capital autorizado.

**Artigo 8º** - A Companhia poderá outorgar opção de compra de ações a seus administradores ou empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedade sob seu controle, dentro do limite do capital autorizado, de acordo com o plano de outorga de opções que venha a ser aprovado pela Assembleia Geral.





01033P  
24 05 20

### CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

**Artigo 9º** - A Assembleia Geral que for convocada e instalada de acordo com a legislação aplicável e as disposições deste Estatuto Social tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e aprovar todas as resoluções que julgar convenientes a seus interesses e desenvolvimento.

**Artigo 10** - A Assembleia Geral de acionistas reunir-se-á: (i) ordinariamente, uma vez por ano, nos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social para os fins previstos em lei; e (ii) extraordinariamente, sempre que os interesses da Companhia o exigirem, observadas as previsões legais e estatutárias.

**§1º** - A Assembleia Geral de acionistas será convocada pelo presidente do Conselho de Administração, pelo vice-presidente do Conselho de Administração, por quaisquer outros 2 (dois) membros do Conselho de Administração ou, ainda, de acordo com a Lei nº 6.404/76.

**§2º** - A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por outro membro do Conselho de Administração ou da Diretoria da Companhia que estiver presente e vier a ser escolhido pelos acionistas. O presidente da Assembleia Geral indicará o secretário da reunião.

**§3º** - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos, ressalvadas as exceções previstas em lei e neste Estatuto Social, não se computando os votos em branco.

**§4º** - A Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes dos respectivos editais de convocação, que deverão indicar adequadamente as matérias a serem deliberadas.

### CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

#### SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

**Artigo 11** - A Companhia será administrada e gerida por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, na forma da lei e deste Estatuto Social, sendo os conselheiros eleitos pela Assembleia Geral e os diretores eleitos pelo Conselho de Administração.

**Parágrafo Único.** O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, sempre no intuito de assessorar o Conselho de Administração, sendo integrados por pessoas por ele designadas



DIÁRIO  
24 05 20

dentre os membros da administração ou terceiros que preencham os requisitos legais e regulamentares para exercerem o cargo de administradores da companhia.

**Artigo 12** - Os administradores serão investidos em seus cargos mediante assinatura do termo de posse no livro próprio, dentro de 30 (trinta) dias que se seguirem à sua eleição, e ficam dispensados de prestar caução para garantia de sua gestão. A posse dos administradores fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 48, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

**Artigo 13** - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas, ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo interesse da Companhia.

**Artigo 14** - A remuneração dos administradores será fixada pela Assembleia Geral. A Assembleia Geral poderá fixar uma verba global para os administradores, caso em que caberá ao Conselho de Administração deliberar a respeito de sua distribuição entre seus membros e a Diretoria.

**Artigo 15** - Imediatamente após a investidura no cargo, os administradores deverão comunicar à Companhia a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, incluindo seus derivativos.

## SEÇÃO II - CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 16** - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, facultada a eleição de suplentes para cada um de seus membros, devendo todos serem pessoas naturais, residentes ou não no país. Os membros do Conselho de Administração serão eleitos ou destituídos pela Assembleia Geral, para um mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

**Artigo 17** - No mínimo 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, dos membros do Conselho de Administração deverão ser Conselheiros Independentes, conforme definido no Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao conselho de administração como conselheiros independentes ser deliberada na assembleia geral que os



0000000000  
24 05 20

eleger.

**§1º** - Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido neste Artigo, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

**§2º** - Enquanto a Companhia tiver Acionista Controlador, na hipótese da eleição dos membros do Conselho de Administração ser procedida pelo voto múltiplo ou com a utilização da faculdade de que trata o art. 141, §§ 4º e 5º da Lei nº 6.404/76, será assegurado aos acionistas minoritários presentes à assembleia geral, desde que titulares de pelo menos 20% (vinte por cento) do capital social, a eleição de 2 (dois) membros do Conselho de Administração.

**Artigo 18** - Na eleição dos membros do Conselho de Administração, a Assembleia Geral primeiramente determinará, pelo voto majoritário, o número de membros efetivos do conselho a serem eleitos e, se for o caso, o de suplentes.

**Artigo 19** - O conselheiro deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembleia Geral, aquele que (i) ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia, ou (ii) possuir ou representar interesse conflitante com a Companhia. Não poderá ser exercido o direito de voto pelo conselheiro caso se configurem, supervenientemente, esses fatores de impedimento.

**Artigo 20** - Os membros do Conselho de Administração deverão permanecer em seus cargos e no exercício de suas funções até que sejam eleitos seus substitutos ou assumam os seus respectivos suplentes, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembleia Geral.

**Artigo 21** - O Conselho de Administração terá um presidente e um vice-presidente, que serão nomeados pela mesma Assembleia Geral que eleger seus demais membros.

**Parágrafo Único.** Os cargos de presidente do conselho de administração e de diretor presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa

**Artigo 22** - No caso de ausência ou impedimento temporário do presidente do Conselho de Administração, suas funções devem ser exercidas pelo vice-presidente do Conselho de Administração. Na ausência ou impedimento temporário do vice-presidente, suas funções devem ser exercidas pelo conselheiro efetivo indicado para tanto pela maioria dos demais conselheiros. No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro





UNICREP  
24 05 20

conselheiro, suas funções devem ser exercidas por outro conselheiro a quem tenha outorgado poderes para tanto, ou, não tendo havido tal outorga, pelo conselheiro efetivo indicado pelos demais conselheiros para assumir tais funções.

**Parágrafo Único.** Na hipótese de vacância de qualquer dos cargos de membro do Conselho de Administração e de inexistência de suplente, o membro substituto será eleito pelo voto da maioria dos demais conselheiros efetivos e servirá até a primeira Assembleia Geral subsequente, quando se procederá à eleição de novo membro. Para os fins deste Artigo, ocorrerá a vacância de um cargo de membro do Conselho de Administração quando ocorrer a destituição, renúncia, morte, impedimento comprovado, invalidez ou ausência injustificada por mais de 2 (duas) reuniões consecutivas do Conselho de Administração.

**Artigo 23** - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado por seu presidente, por seu vice-presidente ou por deliberação da maioria de seus membros ou, ainda, por solicitação da Diretoria, quando os interesses sociais assim o exigirem, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, salvo casos de manifesta urgência, quando o prazo poderá ser reduzido. As convocações deverão informar a data, horário e as matérias que constarão da ordem do dia da reunião.

**§1º** - As reuniões do Conselho de Administração somente se instalarão em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, 3 (três) dos membros em exercício na Companhia ou com maioria simples dos membros em exercício, o que for maior e, em segunda convocação, com a maioria simples dos membros em exercício.

**§2º** - Estando presentes à reunião todos os membros do Conselho de Administração, estes poderão, se assim o desejarem, dispensar o aviso de convocação prévia, bem como acrescentar outros assuntos à ordem do dia proposta.

**§3º** - Cada membro do Conselho de Administração em exercício terá direito a 1 (um) voto nas reuniões do órgão, seja pessoalmente ou representado por um de seus pares, mediante apresentação de procuração específica para a reunião em pauta, incluindo o voto do membro do Conselho de Administração ausente e sua justificativa. Serão considerados válidos os votos dos membros do Conselho de Administração que tenham sido enviados, por escrito, até o término da reunião do Conselho de Administração.

**§4º** - Nas deliberações do Conselho de Administração, o presidente, além do voto próprio, terá direito ao voto de qualidade, no caso de empate na votação.

**§5º** - As matérias aprovadas e deliberações tomadas nas reuniões do Conselho de







ATA DA REUNIÃO  
24 05 22

Companhia e declarar, no curso do exercício social e até a Assembleia Geral, dividendos intermediários, inclusive a título de antecipação parcial ou total do dividendo mínimo obrigatório, à conta de lucros apurados em balanço semestral, trimestral ou em período menor de tempo ou de lucros acumulados ou reservas de lucros existentes no último balanço, bem como deliberar sobre a aprovação e o pagamento de juros sobre o capital próprio;

- (ix) deliberar, observado o disposto no Artigo 38 deste Estatuto Social, acerca de orçamentos de capital elaborados pela Diretoria na forma do art. 196 da Lei nº 6.404/76;
- (x) aprovar a aquisição, pela Companhia, de participação em outras sociedades cujo valor seja superior a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) e orientar os diretores acerca da condução geral dos negócios dessas sociedades em cujo capital social a Companhia detiver participação;
- (xi) aprovar ou modificar o plano de negócios da Companhia;
- (xii) autorizar a contratação, pela Companhia, de qualquer operação que envolva valores superiores a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), relacionada com a aquisição, alienação ou oneração de bens do ativo permanente da Companhia;
- (xiii) autorizar a contratação, pela Companhia, de qualquer operação que envolva valores superiores a R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), relacionada com a contratação de empréstimos ou financiamentos pela Companhia, na condição de mutuante ou mutuária;
- (xiv) aprovar a prestação de garantias, pela Companhia, em operações de sociedades em cujo capital social a Companhia detiver participação;
- (xv) aprovar a celebração de contratos entre a Companhia, ou sociedades em cujo capital social a Companhia detiver participação, e qualquer de seus acionistas ou controladores de seus acionistas ou empresas que sejam controladas ou coligadas dos acionistas da Companhia ou de seus controladores;
- (xvi) autorizar a realização de atos que importem em renúncia, pela Companhia, de direitos em valor agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);



30/03/2010  
24 05 23

- (xvii) autorizar a aquisição, pela Companhia, de ações de sua própria emissão para cancelamento ou manutenção em tesouraria para posterior alienação;
- (xviii) aprovar a realização de investimentos e despesas de capital não previstos no plano de negócios da Companhia;
- (xix) orientar a manifestação do voto da Companhia nas assembleias gerais das sociedades em cujo capital social a Companhia detiver participação, que tiverem por objeto a eleição de membros dos respectivos conselhos de administração;
- (xx) aprovar políticas de remuneração, bem como propor plano de participação de administradores e empregados nos lucros e resultados da Companhia;
- (xxi) aprovar a emissão, para subscrição pública, de notas promissórias comerciais pela Companhia;
- (xxii) sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, para distribuição pública ou privada, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;
- (xxiii) aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;
- (xxiv) elaborar e divulgar parecer fundamentado, favorável ou contrário à aceitação de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, nos termos do Regulamento do Novo Mercado; e
- (xxv) resolver casos omissos neste Estatuto Social e exercer outras atribuições que a lei ou este Estatuto Social não conferem a outro órgão da Companhia.

**Parágrafo Único.** Os valores mencionados neste Artigo serão corrigidos anualmente a partir de 1º de janeiro de 2010, pela variação do IGP-M/FGV, índice geral de preços ao mercado calculado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo.

### SEÇÃO III - ÓRGÃOS DE ASSESSORAMENTO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 25** – Sem prejuízo da faculdade do Conselho de Administração prevista no parágrafo



01062019  
24 05 20

único do Artigo 11 acima, a Companhia terá um Comitê de Auditoria que será órgão de assessoramento vinculado diretamente ao Conselho de Administração regido pelo regimento interno aprovado pelo Conselho de Administração.

**§1º** - O Comitê de Auditoria será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo 5 (cinco) membros, indicados e nomeados pelo Conselho de Administração para mandato de 2 (dois) anos, coincidente com o mandato dos membros do Conselho de Administração, sendo permitida sua reeleição para sucessivos mandatos, observado o prazo máximo de 10 (dez) anos, sendo certo que:

- (i) a maioria dos membros do Comitê de Auditoria deve ser independente, nos termos da Resolução CVM nº 23/21 ou norma que venha a substituí-la;
- (ii) 1 (um) membro deve ser designado coordenador do Comitê de Auditoria pelo Conselho de Administração e terá as competências previstas no regimento interno;
- (iii) ao menos 1 (um) dos membros do Comitê de Auditoria deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária nos termos da Resolução CVM nº 23/21 (ou norma que venha a substituí-la);
- (iv) ao menos 1 (um) dos membros do Comitê de Auditoria deve ser Conselheiro Independente da Companhia, nos termos do Regulamento do Novo Mercado;
- (v) o mesmo membro do Comitê de Auditoria poderá acumular as duas características previstas nas alíneas (b) e (c) acima.

**§2º** - É vedada a participação, como membro do Comitê de Auditoria, de acionista controlador da Companhia, direto ou indireto (se houver), diretor da Companhia, diretor de seu acionista controlador, direto ou indireto (se houver), ou de sociedades controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum com a Companhia, e de qualquer pessoa que possua vínculo de subordinação com as pessoas anteriormente mencionadas.

**§3º** - Serão aplicáveis aos membros do Comitê de Auditoria as mesmas obrigações e vedações impostas pela lei, por este Estatuto e pelo Regulamento do Novo Mercado aos Administradores da Companhia.

**§4º** - Os membros do Comitê devem atender aos requisitos previstos no art. 147 da Lei nº 6.404/76 e tomarão posse nos seus cargos mediante assinatura de termo de posse, que



2025  
24 05 20

deverá contemplar sua sujeição à cláusula compromissória constante do Artigo 48 abaixo:

**Artigo 26** – Compete ao Comitê de Auditoria assessorar o Conselho de Administração na supervisão, dentre outras matérias:

- (i) da qualidade e integridade das demonstrações financeiras e de relatórios financeiros relevantes enviados a órgãos reguladores, inclusive das informações e medições divulgadas com base em dados contábeis ajustados e em dados não contábeis que acrescentem elementos não previstos na estrutura dos relatórios usuais das demonstrações financeiras;
- (ii) da aderência da Companhia aos requerimentos legais e regulamentares;
- (iii) dos aspectos pertinentes à qualificação, performance e independência dos auditores independentes;
- (iv) da avaliação e monitoramento dos riscos corporativos e respectivos controles internos;
- (v) das transações com partes relacionadas.

#### SEÇÃO IV - DIRETORIA

**Artigo 27** - A Diretoria será composta por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 11 (onze) diretores. Exceto pelo diretor presidente, diretor vice-presidente executivo, diretor vice-presidente administrativo, diretor financeiro, diretor de relações com investidores, diretor de marketing, diretor contábil, diretor técnico e diretor de vendas, os demais diretores terão a designação estabelecida pelo Conselho de Administração.

**Parágrafo Único.** Os diretores serão eleitos para um período de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

**Artigo 28** - Os diretores terão plenos poderes para administrar e gerir os negócios da Companhia, de acordo com suas atribuições, permanecendo sujeitos ao cumprimento das exigências estabelecidas em lei e neste Estatuto Social.

**§1º** - Na ausência ou impedimento temporário do diretor presidente, suas funções serão exercidas temporária e cumulativamente pelo diretor vice-presidente executivo. Na ausência ou impedimento temporário de qualquer outro diretor, suas funções serão exercidas temporária e cumulativamente pelo diretor presidente.



DIRECTOR  
24 05 20

**§2º** - No caso de vacância de qualquer cargo na Diretoria, o Conselho de Administração deverá, na primeira reunião realizada posteriormente, preencher o cargo vago. No caso de vacância do cargo de diretor presidente, o Conselho de Administração deverá, necessariamente, reunir-se no prazo máximo de 5 (cinco) dias após tal evento para escolher o substituto. Para os fins deste Artigo, o cargo de qualquer diretor será considerado vago se ocorrer a destituição, renúncia, morte, incapacidade comprovada, impedimento ou ausência injustificada por mais de 4 (quatro) dias consecutivos.

**Artigo 29** - A representação ativa e passiva da Companhia, em juízo ou fora dele, será sempre exercida (i) pelo diretor presidente ou pelo diretor vice-presidente executivo, individualmente; (ii) pelo diretor vice-presidente administrativo ou pelo diretor financeiro em conjunto com qualquer outro diretor; (iii) pelo diretor vice-presidente administrativo ou pelo diretor financeiro em conjunto com 1 (um) procurador com poderes especiais e específicos; ou (iv) por 2 (dois) procuradores com poderes especiais e específicos.

**Parágrafo Único.** Os instrumentos de mandato serão sempre assinados (i) pelo diretor presidente ou pelo diretor vice-presidente executivo, individualmente, ou (ii) pelo diretor vice-presidente administrativo ou pelo diretor financeiro em conjunto com qualquer outro diretor, e não poderão ter prazo superior a 1 (um) ano, salvo aqueles para fins judiciais, que poderão ser por prazo indeterminado. Os instrumentos de mandato deverão conter uma descrição pormenorizada dos poderes outorgados aos procuradores da Companhia e a duração do mandato.

**Artigo 30** - A Diretoria funcionará de forma colegiada, devendo reunir-se, no mínimo, 1 (uma) vez por mês ou sempre que seja convocada pelo diretor presidente, pelo diretor vice-presidente executivo ou pelo diretor vice-presidente administrativo. As atas das reuniões serão lavradas em livro próprio.

**§1º** - Compete privativamente ao diretor presidente

- (i) presidir as reuniões de Diretoria;
- (ii) coordenar e orientar a atividade dos demais diretores, nas suas respectivas áreas de competência;
- (iii) atribuir a qualquer dos diretores atividades e tarefas especiais, independentemente daquelas que lhes couberem ordinariamente;
- (iv) zelar pela execução das deliberações da Assembleia Geral, Conselho de



DUPLICATA  
24 05 20

Administração e da própria Diretoria;

- (v) submeter à aprovação do Conselho de Administração os planos de trabalho e orçamentos anuais, planos de investimentos e novos programas de expansão da Companhia e de suas sociedades controladas, promovendo a sua execução nos termos aprovados;
- (vi) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações das Assembleias Gerais e do Conselho de Administração, com a participação dos demais diretores;
- (vii) exercer a supervisão de todas as atividades da Companhia;
- (viii) manter os membros do Conselho de Administração informados sobre as atividades da Companhia e o andamento de suas operações; e
- (ix) exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

**§2º** - Compete ao diretor vice-presidente executivo, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) avaliar e acompanhar políticas, estratégias e a implementação de projetos na área de comercialização e venda de unidades de empreendimentos imobiliários; e (ii) realizar o monitoramento de mercado, gerenciamento e performance de venda de unidades de empreendimentos imobiliários da Companhia.

**§3º** - Compete ao diretor vice-presidente administrativo, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, estruturar, negociar e acompanhar o desenvolvimento da estrutura administrativa e financeira em cada um dos projetos imobiliários no qual a Companhia participe.

**§4º** - Compete ao diretor financeiro, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) coordenar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia; e (ii) coordenar o cumprimento dos compromissos financeiros no que se refere aos requisitos legais, administrativos, orçamentários, fiscais e contratuais das operações, interagindo com os órgãos da Companhia e com as partes envolvidas.

**§5º** - Compete ao diretor de relações com investidores, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) representar a Companhia perante os órgãos de controle e



DUCEAP  
24 05 22

demais instituições que atuam no mercado de capitais onde os valores mobiliários de sua emissão forem admitidos à negociação; (ii) representar a Companhia perante o público investidor prestando as informações necessárias; (iii) monitorar o cumprimento das obrigações dispostas no Estatuto Social pelos acionistas da Companhia e reportar à Assembleia Geral e ao Conselho de Administração, quando solicitado, suas conclusões, relatórios e diligências; (iv) tomar providências para manter atualizado o registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários; e (v) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele.

**§6º** - Compete ao diretor de marketing, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) planejar, definir e coordenar as atividades das áreas de marketing; (ii) sugerir e acompanhar o desenvolvimento de novos produtos da Companhia, no que diz respeito à marketing; (iii) planejar, organizar e dirigir as atividades que envolvem o relacionamento da marca Helbor com seus clientes; (iv) responsabilizar-se pelo atendimento e relacionamento com clientes de acordo com as metas estabelecidas; (v) estabelecer e definir diretrizes e as políticas de vendas da marca Helbor; (vi) buscar alianças estratégicas para o desenvolvimento e operação da marca Helbor; e (vii) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele.

**§7º** - Compete ao diretor contábil, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) desenvolver relatórios gerenciais de orçamentos e previsões que servirão para as decisões estratégicas da Companhia; (ii) participar na definição dos indicadores e metas a cumprir, sua frequência, forma de divulgação, preservação e confiabilidade; (iii) ter pleno domínio dos dados financeiros e contábeis da Companhia; (iv) administrar os recursos financeiros e materiais da Companhia, responsabilizando-se pelo planejamento e controle contábil-financeiro; (v) responsabilizar-se pela contabilização necessária e demonstrações contábeis e financeiras da Companhia, junto com suas respectivas divisões; e (vi) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele.

**§8º** - Compete ao diretor técnico, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) responsabilizar-se pelos projetos e obras de engenharia, definir e acompanhar os cronogramas das obras e coordenar e supervisionar o suprimento de obras e o desenvolvimento dos projetos; (ii) planejar, definir e coordenar as atividades da área técnica da Companhia; (iii) assessorar o Conselho de Administração nas decisões estratégicas envolvendo questões tecnológicas; (iv) planejar, sugerir, definir e coordenar as melhorias e novos procedimentos a serem incorporados aos empreendimentos da Companhia; (v) sugerir e acompanhar o desenvolvimento de novos empreendimentos pela Companhia; e (vi) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele.



DUESP  
24 05 22

**§9º** - Compete ao diretor de vendas, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) fomentar, negociar e adquirir novas áreas para o desenvolvimento de projetos em todos os segmentos de negócios da Companhia; (ii) organizar a captação de forma a atingir os objetivos de desenvolvimento propostos pela Companhia; (iii) identificar oportunidades de aquisição, negociar com empresas para parcerias, ou aquisições; e (iv) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele.

**Artigo 31** - A presença da maioria dos diretores constituirá quórum para instalação e deliberação nas suas reuniões. Cada diretor terá direito a um voto nas reuniões da Diretoria e, havendo empate na votação, caberá ao diretor presidente o voto de qualidade.

**Artigo 32** - A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários à consecução do objeto social, por mais especiais que sejam observados este Estatuto Social e a lei, bem como as deliberações tomadas pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração. Compete à Diretoria, ainda, administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente:

- (i) cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;
- (ii) decidir, até o limite de alçada estabelecido pelo Conselho de Administração, sobre a alienação, aquisição e oneração de bens do ativo permanente e compromissos financeiros associados a projetos nos quais a Companhia pretenda investir;
- (iii) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o relatório da administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior; e
- (iv) apresentar, trimestralmente, ao Conselho de Administração, o balancete econômico-financeiro e patrimonial da Companhia.

#### **CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL**

**Artigo 33** - O Conselho Fiscal da Companhia, que não terá caráter permanente, somente será instalado mediante deliberação da Assembleia Geral, na forma da lei, e será constituído por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros, acionistas ou não, todos residentes no Brasil e que não façam parte da administração da Companhia, e igual número de suplentes.





QUORUM  
24 05 20

**§1º** - A posse dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 48. Imediatamente após a investidura no cargo, os membros do Conselho Fiscal deverão comunicar à Companhia a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos.

**§2º** - O quórum de instalação das reuniões do Conselho Fiscal é o da maioria de seus membros em exercício e as deliberações serão tomadas pelo voto favorável da maioria dos conselheiros presentes à reunião e lavradas em livro próprio.

**§3º** - No caso de vacância de qualquer dos membros do Conselho Fiscal, o respectivo suplente assumirá o cargo pelo tempo que durar o impedimento.

**§4º** - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os elegeu, sendo certo que os suplentes em exercício farão jus à remuneração dos efetivos, no período em que ocorrer a substituição, contada mês a mês.

**Artigo 34** - O funcionamento do Conselho Fiscal terminará na primeira Assembleia Geral Ordinária após a sua instalação, havendo possibilidade de reeleição.

## CAPÍTULO VI

### EXERCÍCIO FISCAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Artigo 35** - O exercício social tem início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. Ao final de cada exercício social e de cada trimestre civil, a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração mercantil da Companhia, as demonstrações financeiras previstas em lei, observadas as normas então vigentes.

**Parágrafo Único.** A Companhia levantará balanços patrimoniais semestrais, observando as disposições legais aplicáveis.

**Artigo 36** - O lucro líquido apurado em cada exercício, após as deduções legais, terá a destinação que for determinada pela Assembleia Geral, de acordo com a proposta apresentada pelo Conselho de Administração e Conselho Fiscal, se em funcionamento.

**Artigo 37** - Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro. Dos lucros remanescentes, será calculada a participação a ser atribuída



DUCE SP  
24 05 22

aos administradores. O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

- (i) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social;
- (ii) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências, nos termos do Artigo 195 da Lei nº 6.404/76;
- (iii) por proposta dos órgãos da administração, uma parcela do lucro líquido poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do **Artigo 196** da Lei nº 6.404/76;
- (iv) uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo obrigatório aos acionistas, observado o disposto no Artigo 38 deste Estatuto Social, a seguir; e
- (v) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do Artigo 38, a seguir, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no Artigo 197 da Lei nº 6.404/76.

**Artigo 38** - Os acionistas terão o direito de receber, como dividendo obrigatório de que trata o art. 202 da Lei nº 6.404/76, 50% (cinquenta por cento) do lucro líquido de cada exercício social, ajustado na forma do citado art. 202, observado o disposto no parágrafo primeiro deste Artigo.

**§1º** - O dividendo obrigatório poderá ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do lucro líquido ajustado nos exercícios em que o Conselho de Administração, por Deliberação por Maioria Qualificada, como definida no Artigo 52 deste Estatuto Social, aprovar orçamento de capital, na forma do art. 196 da Lei nº 6.404/76, que destine ao financiamento das atividades da Companhia parte dos recursos que seriam destinados ao pagamento do dividendo obrigatório, sendo, entretanto, assegurado em tais exercícios um dividendo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido exercício.

**§2º** - O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido que tiver sido realizado, nos termos da lei.



DUPLICATA  
24 05 20

**Artigo 39** Os dividendos distribuídos e não reclamados no prazo de 3 (três) anos reverterão em favor da Companhia.

**Artigo 40** - Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá levantar balanços intermediários, bem como declarar dividendos ou juros sobre o capital próprio à conta de lucros apurados nesses balanços ou de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes.

#### **CAPÍTULO VII LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 41** - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, cabendo a esta nomear o liquidante, ou liquidantes, e fixar os honorários correspondentes.

#### **CAPÍTULO VIII**

##### **ALIENAÇÃO DO CONTROLE DA COMPANHIA**

**Artigo 42** - A alienação direta ou indireta do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

#### **CAPÍTULO IX**

##### **AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÕES ACIONÁRIAS RELEVANTES E CONTROLE DIFUSO**

**Artigo 43** - Na hipótese de haver Controle Difuso, qualquer Acionista Adquirente que realize oferta ou qualquer negócio envolvendo ações de emissão da Companhia que possa resultar em aquisição ou na titularidade de ações de emissão da Companhia em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, realizar uma oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na



0118787  
24 05 22

regulamentação aplicável da CVM, inclusive quanto à necessidade ou não de registro de tal oferta pública, os regulamentos da B3 e os termos deste **Artigo**, estando o Acionista Adquirente obrigado a atender as eventuais solicitações ou as exigências da CVM com base na legislação aplicável, relativas à oferta pública, dentro dos prazos máximos prescritos na regulamentação aplicável.

**§1º** - A oferta pública de aquisição deverá ser (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na B3; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no parágrafo 2º ou parágrafo 3º deste **Artigo**, conforme aplicável; e (iv) para pagamento à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição de ações de emissão da Companhia.

**§2º** - Se, quando da publicação de comunicado a respeito da realização de oferta ou qualquer negócio envolvendo ações de emissão da Companhia, conforme previsto no caput do presente Artigo, o Acionista Adquirente já for titular de pelo menos 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia há, no mínimo, 90 (noventa) dias, o preço de aquisição, na oferta pública, de cada ação adicional de emissão da Companhia não poderá ser inferior ao maior valor entre (i) o valor econômico apurado em laudo de avaliação; (ii) 130% (cento e trinta por cento) do maior preço de emissão das ações em qualquer aumento de capital realizado mediante distribuição pública ocorrido no período de 12 (doze) meses que anteceder a data em que se tornar obrigatória a realização da oferta pública nos termos deste **Artigo**, devidamente atualizado pelo IGP-M/FGV até o momento do pagamento; e (iii) 130% (cento e trinta por cento) da cotação unitária média das ações de emissão da Companhia durante o período de 90 (noventa) dias anterior à realização da oferta pública.

**§3º** - Se, quando da publicação de comunicado a respeito da realização de oferta ou qualquer negócio envolvendo ações de emissão da Companhia, conforme previsto no caput deste **Artigo**, o Acionista Adquirente não for titular de pelo menos 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia há, no mínimo, 90 (noventa) dias, o preço de aquisição, na oferta pública, de cada ação de emissão da Companhia não poderá ser inferior ao maior valor entre (i) o valor econômico apurado em laudo de avaliação; (ii) 150% (cento e cinquenta por cento) do maior preço de emissão das ações em qualquer aumento de capital realizado mediante distribuição pública ocorrido no período de 12 (doze) meses que anteceder a data em que se tornar obrigatória a realização da oferta pública nos termos deste **Artigo**, devidamente atualizado pelo IGP-M/FGV até o momento do pagamento; e (iii) 150% (cento e cinquenta por cento) da

cotação unitária média das ações de emissão da Companhia durante o período de 90

A



DUPLICATA  
24 05 22

(noventa) dias anterior à realização da oferta pública.

**§4º** - A realização de oferta pública mencionada no caput do presente **Artigo** não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou se for o caso, a própria Companhia, formular uma oferta pública de aquisição concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

**§5º** - No caso de o Acionista Adquirente não cumprir com qualquer das obrigações impostas por este Artigo, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Acionista Adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Acionista Adquirente que não cumpriu qualquer obrigação imposta por este Artigo, de acordo com os termos do Artigo 120 da Lei nº 6.404/76, especificamente e apenas com relação às ações adquiridas em descumprimento a obrigações impostas neste Artigo, sem prejuízo da responsabilidade do Acionista Adquirente por perdas e danos causados aos demais acionistas em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este Artigo.

**§6º** - O Acionista Adquirente que adquirir ou se tornar titular de outros direitos relacionados com as ações de emissão da Companhia, incluindo, sem limitação, usufruto ou fideicomisso, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia estará igualmente obrigado a realizar a oferta pública, registrada ou não na CVM, conforme regulamentação aplicável, nos termos deste Artigo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

**§7º** - O disposto neste Artigo não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 20% (vinte por cento) do total das ações de sua emissão em decorrência (i) de sucessão legal, sob a condição de que o acionista aliene o excesso de ações em até 60 (sessenta) dias contados do evento em que foi atingida tal participação; (ii) incorporação de uma outra sociedade pela Companhia; (iii) incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia; ou (iv) da subscrição de ações da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembleia Geral de acionistas da Companhia.

**§8º** - O disposto neste Artigo não se aplica aos acionistas da Companhia que, na data de encerramento da primeira oferta pública de ações da Companhia, sejam detentores de quantidade superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia e que venham a adquirir novas ações da Companhia, seja ou não no exercício do direito de preferência.



2023  
24 05 22

**§9º** - Não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações, para fins do cálculo do percentual de 20% (vinte por cento) do total de ações.

**§10** - Caso a regulamentação da CVM aplicável à oferta pública prevista neste Artigo determine a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Companhia na oferta pública que resulte em preço de aquisição superior àquele determinado nos termos do parágrafo 2º e/ou parágrafo 3º deste Artigo, conforme aplicável, deverá prevalecer na efetivação da oferta pública prevista neste Artigo aquele preço de aquisição calculado nos termos da regulamentação da CVM.

**§11** - Qualquer alteração deste Estatuto Social que limite o direito dos acionistas à realização da oferta pública prevista neste Artigo ou a exclusão deste Artigo, incluindo, sem limitação, a redução do percentual a que se refere o parágrafo 2º e/ou parágrafo 3º deste Artigo, conforme aplicável, obrigará o(s) acionista(s) que tiver(em) votado a favor de tal alteração ou exclusão na deliberação em Assembleia Geral a realizar, de forma conjunta e solidária, a oferta pública para a aquisição das ações de emissão da Companhia. O preço a ser ofertado deverá corresponder, no mínimo, ao valor econômico apurado em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e/ou Acionista Controlador, além de satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do Artigo 8 da Lei nº 6.404/76 e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo Artigo.

**§12** - A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico é de competência privativa da Assembleia Geral, a partir da apresentação,

pelo Conselho de Administração, de lista triplíce, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação presentes naquela assembleia que, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total das Ações em Circulação ou, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação.

**§13** - Os custos incorridos com a elaboração do laudo de avaliação serão assumidos integralmente pelo(s) ofertante(s).

**Artigo 44** - A escolha da empresa especializada responsável pela determinação do valor





2023  
24 05 20

econômico da Companhia para fins da oferta prevista no Artigo 43 deverá ser solicitada pelo ofertante mediante correspondência encaminhada ao presidente do Conselho de Administração. A determinação da empresa especializada será de competência privativa da Assembleia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações presentes na Assembleia Geral, que se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações, ou que se instalada em segunda convocação poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações. Se quando solicitado pelo ofertante, o Conselho de Administração não tomar a iniciativa necessária para escolha de empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico em até 30 (trinta) dias da data de recebimento de tal solicitação, a referida escolha ficará a cargo do ofertante.

**Artigo 45** - É facultada a formulação de uma única oferta pública, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo IX, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que (i) seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública de aquisição; (ii) não haja previsão expressa em contrário; (iii) não haja prejuízo para os destinatários da oferta; e (iv) seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

**Artigo 46** - A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização da oferta pública prevista neste Capítulo IX, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e, conforme o caso, pela Companhia. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a oferta pública de aquisição até que seja concluída com observância das regras aplicáveis.

**Artigo 47** - Não obstante os Artigos 43, 45 e 46 deste Estatuto Social, as disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão nas hipóteses de prejuízo dos direitos dos destinatários das ofertas mencionadas em referidos Artigos, conforme tutelados pelo Regulamento do Novo Mercado.

#### CAPÍTULO X JUÍZO ARBITRAL

**Artigo 48** - A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor,



2025  
24 05 20

acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei nº 6.404/76, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como das demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes no Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação do Novo Mercado.

**Parágrafo Único.** A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissória. A Cidade de São Paulo será o local da arbitragem, que deverá ser processada em língua portuguesa. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de Arbitragem do Mercado, sendo conduzida e julgada por árbitro único ou tribunal arbitral composto de três árbitros, de acordo com as disposições pertinentes do Regulamento de Arbitragem.

#### **CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 49** - A Companhia observará os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora (incluindo o presidente) da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Companhia aceitar e proceder à transferência de ações, à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

**Artigo 50** - Os atos de qualquer acionista, membro do Conselho de Administração, diretor, empregado ou procurador que envolvam a Companhia em qualquer obrigação relativa a negócios ou operações fora do escopo previsto no objeto social, bem como a prestação de garantias ou contra-garantias pela Companhia em favor de sociedades em cujo capital social a Companhia detenha participação - tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias - são expressamente proibidos e serão considerados nulos, sem efeito e inválidos com relação à Companhia, salvo se especificamente autorizado pelo Conselho de Administração.

**Artigo 51** - É vedado à Companhia conceder financiamento ou garantias de qualquer espécie a terceiros, sob qualquer modalidade, para negócios estranhos aos interesses sociais.







DECLARACAO  
24 05 20

**CVM:** Comissão de Valores Mobiliários;

**Deliberação por Maioria Qualificada:** significa a deliberação tomada pelo Conselho de Administração pelo voto dos seus membros presentes a uma reunião, com no máximo um 1 (um) voto contrário;

**Grupo de Acionistas:** significa o grupo de pessoas: (i) vinculadas por contratos ou acordos de voto de qualquer natureza, seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum; ou (ii) entre as quais haja relação de controle; ou (iii) sob controle comum;


**Novo Mercado:** Segmento especial de negociação de valores mobiliários da B3;


**Poder de Controle:** o poder efetivamente utilizado de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida.

**Regulamento de Arbitragem:** significa o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado, inclusive suas posteriores modificações, que disciplina o procedimento de arbitragem ao qual serão submetidos todos os conflitos estabelecidos no Artigo 48 deste Estatuto Social;

**Regulamento do Novo Mercado:** Regulamento do Novo Mercado, editado pela B3, que disciplina os requisitos para negociação de valores mobiliários de companhias abertas no Novo Mercado, estabelecendo regras de listagem diferenciadas para essas companhias, seus administradores e seus acionistas controladores.

**Mesa:**

  
Henrique Borenstein  
Presidente

  
Franco Gerodetti Neto  
Secretário



## **ANEXO D**

### **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS**





**PRIMEIRO ADITAMENTO AO 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, e na melhor forma de direito,

I. de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria “S1”, 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

II. de outro lado, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI, nos termos da 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”);

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI doravante designados, em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”.

**CONSIDERANDO QUE:**

(a) A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI celebraram, em 28 de abril de 2023, o “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”);

(b) as Partes desejam celebrar o presente Aditamento (conforme definido abaixo) para fins de atendimento às exigências realizadas pela B3 (conforme definido no Termo de Securitização), durante o procedimento de registro dos CRI, de modo a alterar o Termo de Securitização;



(c) resta dispensada a necessidade de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, como dispõe a cláusula 11.13 do Termo de Securitização e, ainda, em razão dos CRI não terem sido integralizados; e

(d) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao 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.*” (“Aditamento”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir:

#### CLAUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1. Os termos definidos e as expressões adotadas neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural e que não tenham sido de outra forma definidos aqui, terão o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

#### CLAUSULA SEGUNDA - ALTERAÇÕES

2. As Partes celebram o presente Aditamento, que tem por objeto aditar o Termo de Securitização, de modo a atender as exigências realizadas pela B3 e, para tanto, ajustam, de comum acordo as seguintes cláusulas, que passam a vigorar com as seguintes alterações:

2.1. Alteram o preâmbulo do Termo de Securitização, para fazer constar, na qualificação da Emissora, que esta é registrada como companhia securitizadora na CVM na categoria “S1”, passando o preâmbulo do Termo de Securitização a vigorar com a seguinte redação:

*“HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria “S1”, 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”*

2.2. Alteram, na cláusula 1.1.1, a definição de “Oferta dos CRI”, que passa a vigorar a seguinte redação:



“Oferta dos CRI”

Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos para Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e da 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.

2.3. Alteram a alínea (w) da cláusula 3.1, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“(w) **Local de Pagamento:** os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente 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, a transferência dos valores devidos ao(s) respectivo(s) Titular(es) dos CRI poderá ser realizada pela Emissora, fora da ambiente da B3, na conta que venha a ser indicado pelo Titular dos CRI, sem qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na Conta do Patrimônio Separado;”

2.4. Alteram a cláusula 4.2, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“4.2. **Integralização dos CRI:** 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 de acordo com os procedimentos operacionais da B3.”

2.5. Alteram a cláusula 4.3, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“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, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.”



2.6. Alteram a cláusula 6, que passa a vigorar com a seguinte redação:

**“6. Amortização Extraordinária Obrigatória ou Amortização Antecipado(a) dos CRI”**

2.7. Alteram a cláusula 6.2, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“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, sendo que, a B3 deverá ser comunicada, com pelo menos 3 (três) Dias Úteis de antecedência com relação à data da amortização .”*

2.8. Alteram a alínea (t) da cláusula 9.3, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“(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 resgate 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;”*

### CLÁUSULA TERCEIRA - RATIFICAÇÃO

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas no Termo de Securitização e em seus anexos, que não apresentarem incompatibilidade com o Aditamento ora firmado, as quais são, neste ato, ratificadas integralmente, o que inclui, mas não se limita às declarações prestadas no Termo de Securitização, obrigando-se a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, a qualquer título, ao integral cumprimento dos seus termos.

3.2. As Partes consolidam o Termo de Securitização conforme **Anexo A** ao presente Aditamento.

### CLÁUSULA QUARTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Aditamento. 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 no Termo de Securitização pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

4.2. Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI e seus sucessores.

4.3. Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

#### **CLÁUSULA QUINTA - PROTEÇÃO DE DADOS**

5.1. 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 estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

#### **CLÁUSULA SEXTA - ASSINATURA DIGITAL**

6.1. As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, e este instrumento, bem como seus eventuais aditamentos, serão firmados de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

7.1. Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

7.2. Fica eleito o foro central da Comarca da Capital do estado de São Paulo como o único competente para dirimir qualquer dúvida suscitada sobre o presente com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.





As Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

E por estarem assim justas e contratadas, o presente Aditamento é firmado em formato eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo/SP, 15 de maio de 2023.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

(As assinaturas seguem na próxima página.)



*(Página de assinatura do Primeiro Aditamento ao 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: Daniela Angela Rodrigues

CPF/MF: 277.178.668-03

E-mail: daniela.rodrigues@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

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*



*Anexo A ao Primeiro Aditamento ao 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 Consolidado**

---

**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 .....	10
2.	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	31
3.	IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....	36
4.	SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI .....	40
5.	CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI E DA AMORTIZAÇÃO.....	41
6.	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA OU AMORTIZAÇÃO ANTECIPADO(A) DOS CRI	44
7.	OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	47
8.	REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS .....	52
9.	AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI .....	56
10.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	66
11.	ASSEMBLEIA ESPECIAL .....	68
12.	DESPESAS DA EMISSÃO .....	72
13.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....	77
14.	PUBLICIDADE.....	80
15.	REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	80
16.	NOTIFICAÇÕES.....	80
17.	RISCOS .....	81
18.	DISPOSIÇÕES FINAIS .....	89
19.	CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	90
20.	ASSINATURA ELETRÔNICA .....	90
21.	FORO .....	91



**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, na categoria “S1”, 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.

“Agente Fiduciário dos CRI” **A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.

“Alienação Fiduciária das Unidades Aquarius” 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).

“Alienação Fiduciária das Unidades Art Paulista” 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.

“Alienação Fiduciária das Unidades Cittyplex e Unidades My Helbor Osasco” 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).

“Alienação Fiduciária da Unidade Ideale” 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).

“Alienação Fiduciária das Unidades Landscape” 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



“Alienações Fiduciárias de Imóvel”

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).

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 conterà 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 conterà 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,



“B3”

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

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.
<u>“Condições Precedentes”</u>	Quando referidas em conjunto, as Condições Precedentes da Primeira Parcela e as Condições Precedentes da Segunda Parcela.
<u>“Conta de Livre Movimentação”</u>	A conta corrente de livre movimentação, de titularidade da Devedora, conforme indicada no Contrato de Cessão.
<u>“Conta do Patrimônio Separado”</u>	A conta corrente nº 45431-9, agência nº 7307, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (cód. nº 341), de titularidade da Emissora.
<u>“Contrato de Cessão”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ”, 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.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Aquarius”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Hesa 153 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária das Unidades Aquarius.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Art Paulista”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva</i> ”, celebrado entre a Hesa 143 e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária das Unidades Art Paulista.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Cittyplex e Unidades My Helbor Osasco”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, 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.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Ideale”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, 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.



“CRI”

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.

“CRI em Circulação”, para fins de quórum

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou detidos pela Devedora, pelas Fiduciárias 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.

“CVM”

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.

“Data de Emissão”

O dia 28 de abril de 2023.

“Data de Pagamento da CCB”

Cada data de pagamento de juros remuneratórios e/ou de amortização da CCB, conforme Anexo II da CCB.

“Data de Pagamento dos CRI”

Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou de amortização dos CRI, conforme Anexo II deste Termo de Securitização.

“Data de Vencimento Final”

A data de vencimento dos CRI, qual seja, 27 de abril de 2027.

“Demais Despesas”

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

“Despesas”

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



“Escriturador”

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.

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





<u>“Garantias”</u>	do presente Termo de Securitização, no montante mínimo equivalente a 1 (uma) PMT de Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo) (“ <u>Montante Mínimo do Fundo de Reserva</u> ”). 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.
<u>“Investidores Profissionais”</u>	As Alienações Fiduciárias de Imóvel, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto.
<u>“Investidores Qualificados”</u>	Significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30.
<u>“Investidores”</u>	Significam os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
<u>“JUICESP”</u>	Os Investidores Qualificados.
<u>“Juros Remuneratórios”</u>	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<u>“Hesa 51”</u>	A remuneração devida aos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), conforme estabelecida na cláusula 3.1, alínea “(g)”, deste Termo de Securitização.
<u>“Hesa 89”</u>	A Hesa 51 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.358.960/0001-81.
<u>“Hesa 100”</u>	A Hesa 89 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.067.032/0001-89.
<u>“Hesa 105”</u>	A Hesa 100 - Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.988.512/0001-97.
	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 Qualificados, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e da 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*



“Prospecto Preliminar”

S.A., *Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*”, a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição.

“Prospecto”

O *“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.”*, a ser disponibilizado aos Investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado.

“Regime Fiduciário”

O Prospecto Preliminar ou o Prospecto Definitivo, conforme o caso.

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.

“Resolução CVM 17”

A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI.

“Resolução CVM 30”

A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, bem como define Investidores Qualificados e Investidores Profissionais.

“Resolução CVM 60”

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



“Resolução CVM 80”

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

“Resolução CVM 81”

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

“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



“Unidades Aquarius”

Helbor, as Unidade SPSH, as Unidades Stay Batel e as Unidades Urban Resort.

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 Cittyplex 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 irretroatável 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:** 26ª;
- (b) **Série:** 1ª;
- (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 Alienações Fiduciárias de Imóvel, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;
- (u) **Coobrigação 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 custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 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: 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 de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

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, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na 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:

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

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:

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



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<sub>k</sub> - 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<sub>k</sub> - 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:



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

onde,

P<sub>i</sub> - valor da i-ésima parcela bruta do CRI.

A<sub>ai</sub> - 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 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, sendo que, a B3 deverá ser comunicada, com pelo menos 3 (três) Dias Úteis de antecedência com relação à data da amortização.

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 Autônomas, 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 desembaraçados 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 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 judiciais 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 transitória 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](http://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 incluídos 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](http://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](mailto:mrvalle@habitasec.com.br) e [monitoramento@habitasec.com.br](mailto: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 Fiduciárias e às Unidades Autônomas, não abrangendo análise: (1) da Emissora, (2) de contratos financeiros da Devedora/Fiduciárias; (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 Alienações Fiduciárias de Imóvel nestes casos. Ainda, na presente data, as Alienações 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 Alienação Fiduciária. Os prazos para a conclusão dos referidos registros encontrar-se-ão especificados no Contrato de Cessão e nos Contratos de Alienação 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 Alienação 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 Alienação 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 (impressa) 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.

Local e Data de Assinatura do Termo de Securitização: São Paulo, 28 de abril de 2023.

Local e Data de Assinatura do Primeiro Termo de Securitização: São Paulo, 15 de maio de 2023.

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



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					
<b>1. CREDOR</b>					
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

<b>2. EMITENTE</b>					
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

<b>3. TÍTULO</b>					
“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.					

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

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:</b>
<b>6.1. Imóveis objeto dos Créditos Imobiliários:</b> (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.



## 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 Cityplex 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 Cityplex 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 Cityplex 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;

- (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



Período:	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
27	28/07/2025	0,0000%	Sim
28	26/08/2025	0,0000%	Sim
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/ME”) 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:  
E-mail:

CPF/MF:  
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 Securitizadora 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.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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	
<b>Garantias:</b> (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.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária.	

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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	
<b>Garantias:</b> (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.

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 5000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/08/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (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>	

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

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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	

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	



<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<p><b>Garantias:</b> (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>

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
Série: 2	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
<b>Data de Vencimento: 09/09/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,15% a.a. na base 252.</b>	

<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<p><b>Garantias:</b> (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.</p>

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (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: 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.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (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.</p>	

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.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (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</p>	



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

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (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>	

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	



<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (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

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	

<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (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.

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>
<b>Ativo: CRI</b>



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.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (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.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (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.

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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>	

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.
<p><b>Garantias:</b> (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>

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (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</p>	





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.

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (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>	

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	



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

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Coobrigação da Cedente.	

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	



<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fundo de Liquidez.

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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	
<b>Garantias:</b> 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	

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Fiança outorgada pelos senhores Eduardo Antônio Sahadi Ditolve e Júlio César da Silveira Lemos e (iii) Fundo de Reserva	

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	



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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> 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 (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;	

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> 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 (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;

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo Devedor; (v) Regime Fiduciário	

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo Devedor; (v) Regime Fiduciário	

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Liquidez;	

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Promessa de Cessão Fiduciária; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (iii) Alienação Fiduciária de quotas; e (iv) Fiança.	

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	



<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (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

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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	

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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><b>Garantias:</b> (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliário oriundos do Contrato de Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula n° 371.058 do 9° 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>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	



**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.

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (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</p>	



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.

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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><b>Garantias:</b> (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.

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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><b>Garantias:</b> 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 121<sup>a</sup> e 330<sup>a</sup> da 1<sup>a</sup> Emissão da Habitasec.</p>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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><b>Garantias:</b> 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 120<sup>a</sup> e 330<sup>a</sup> da 1<sup>a</sup> Emissão da Habitasec.</p>	



<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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><b>Garantias:</b> (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>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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><b>Garantias:</b> (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.

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> - 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><b>Garantias:</b> A Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a Fiança, Fundo de Reserva e a Coobrigação.</p>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.</p>	
<p><b>Garantias:</b> Alienação Fiduciária de Imóveis e Fiança.</p>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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;	
<b>Garantias:</b> 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.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente arquivado na JUCESP, bem como registrado no RTD de São Paulo/SP.	
<b>Garantias:</b> (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.	
<b>Status:</b> RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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.

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	



**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.

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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 termo 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.

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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><b>Garantias:</b> 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.	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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><b>Garantias:</b> Serão constituídas as Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Garantia Fidejussória e o Fundo de Reserva.</p>	



<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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><b>Garantias:</b> 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>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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 198ª e 204ª séries da Habitasec, nos termos da AGT de 23/10/2020; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
Série: 182	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000
<b>Data de Vencimento: 23/12/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada com os CRI das 198ª e 204ª séries da Habitasec, nos termos da AGT de 23/10/2020; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.</p>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
Série: 186	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.250.000,00	Quantidade de ativos: 7250
<b>Data de Vencimento: 03/09/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) Fiança.	



<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Aval; e (iii) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status:</b> RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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:	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> 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.	
<b>Garantias:</b> (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.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança.	



<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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:	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> 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><b>Garantias:</b> (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>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
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.	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Aval; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Cessão Fiduciária.	

<b>Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
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.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (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 Grifffood 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 Fiduciários, 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)*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PLGCR-W7VBV-X.LJ5-V7NEC>.





## 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”), 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 BANCO 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: PLGCR-W7VBV-XJLJ5-V7NEC

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

Daniela Angela Rodrigues (CPF 277.178.668-03)

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/PLGCR-W7VBV-XJLJ5-V7NEC>

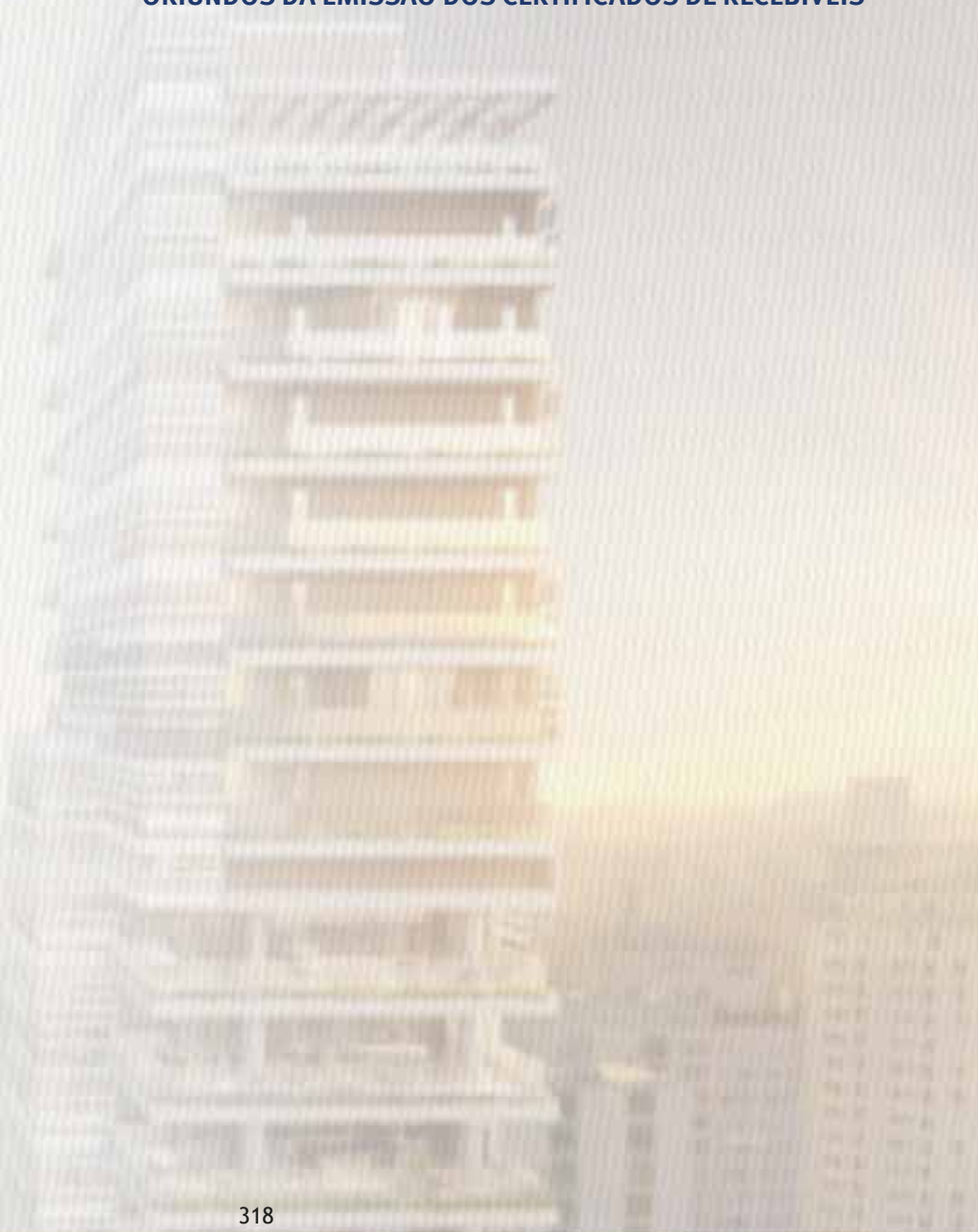
Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

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



## **ANEXO E**

**DOCUMENTO QUE FORMALIZA O LASTRO DA EMISSÃO, QUANDO O LASTRO FOR UM TÍTULO DE DÍVIDA CUJA INTEGRALIZAÇÃO SE DARÁ COM RECURSOS ORIUNDOS DA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS**





Via Negociável

**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 5154, REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

1 Por esta “Cédula de Crédito Bancário nº 5154, Referente a Crédito Imobiliário” (“CCB”), **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, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Emitente”), pagará ao **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, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Credor” e, em conjunto com a Emitente, simplesmente “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”), ou à sua ordem, em sua sede ou em outro local por este indicado, a importância de até R\$ 84.573.000,00 (oitenta e quatro milhões e quinhentos e setenta e três mil reais), em moeda corrente nacional (“Valor Principal”), acrescida dos Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), decorrente de operação de crédito realizada, nesta data, entre a Emitente e o Credor.

1.1 Considerando que os créditos oriundos desta CCB serão cedidos e esta CCB será endossada para a **Habitasec Securitizadora S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Securitizadora”) e utilizados como lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 26ª (vigésima sexta) emissão da Securitizadora (“CRI”), tendo como agente fiduciário a **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 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário dos CRI”), o Valor Principal será desembolsado, por conta e ordem da Emitente, nos termos da cláusula 1.2 abaixo, na conta corrente nº 45431-9, mantida no Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), agência nº 7307, de titularidade da Securitizadora (“Conta do Patrimônio Separado”), na(s) data(s) em que ocorrer(em) cada uma das integralizações dos CRI na Conta do Patrimônio Separado (“Data de Integralização dos CRI”).

1.1.1 Após o cumprimento das condições precedentes estabelecidas na cláusula 3.4 do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, firmado, nesta data, entre o Credor e a Securitizadora, com a interveniência da Emitente (“Condições Precedentes da Primeira Parcela” e “Contrato de Cessão”, respectivamente), a Securitizadora transferirá os recursos referentes à primeira parcela do Valor Principal, no montante de até R\$ 54.573.000,00 (cinquenta e quatro milhões e quinhentos e setenta e três mil reais), para a Emitente, mediante transferência eletrônica disponível (TED) (“Primeira Parcela”), em uma ou mais liberações, de acordo com os montantes de CRI efetivamente subscritos e integralizados, da qual deverá ser deduzido da primeira liberação (i) o montante necessário para composição do Fundo de

1



#### Via Negociável

Despesas (conforme definido abaixo); (ii) o montante necessário para composição do Fundo de Reserva (conforme definido abaixo); (iii) o valor total das Despesas *Flat* (conforme definido no Contrato de Cessão); bem como (iv) eventual deságio aplicado na integralização dos CRI, e acrescido de eventuais rendimentos líquidos obtidos a partir do investimento do Valor Principal nos Investimentos Permitidos (conforme definido no Contrato de Cessão), para a conta corrente de livre movimentação, de titularidade da Emitente, nº 418-9, agência nº 3374, mantida junto ao Banco do Bradesco S.A. (cód. 237) (“Conta de Livre Movimentação da Emitente”).

**1.1.2** Após o cumprimento das condições precedentes estabelecidas na cláusula 3.5 do Contrato de Cessão (“Condições Precedentes da Segunda Parcela” e, em conjunto com as Condições Precedentes da Primeira Parcela, as “Condições Precedentes”), a Securitizadora transferirá os recursos referentes à segunda parcela do Valor Principal, no montante de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para a Emitente (“Segunda Parcela”), da qual deverá ser deduzido (i) eventual parcela resolvida desta CCB, nos termos da cláusula 3.1.3.2 do Contrato de Cessão, (ii) eventual deságio aplicado na integralização dos CRI, e acrescido de eventuais rendimentos líquidos obtidos a partir do investimento do Valor Principal nos Investimentos Permitidos (conforme definido no Contrato de Cessão), mediante transferência eletrônica disponível (TED), para a Conta de Livre Movimentação da Emitente.

**1.2** A transferência do Valor Principal da Conta do Patrimônio Separado para a Conta de Livre Movimentação da Emitente deverá ocorrer de acordo com as regras previstas no Contrato de Cessão, exclusivamente com recursos obtidos pela Securitizadora com a integralização dos CRI, líquido das retenções descritas na cláusula 1.1 acima, ocorrerá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comprovação do atendimento das respectivas Condições Precedentes, conforme previstas no Contrato de Cessão.

**1.3** Esta CCB está sujeita a condição resolutiva, nos termos do artigo 127 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), consistente no não cumprimento das Condições Precedentes da Primeira Parcela em até 60 (sessenta) dias contados da data de emissão da presente CCB. Caso isso não ocorra, o Credor e a Securitizadora não terão mais qualquer obrigação de liberação de recursos à Emitente. Nessa hipótese, portanto, os recursos não serão desembolsados e esta CCB, assim como (i) o Contrato de Cessão; (ii) os Contratos de Alienação Fiduciária (conforme definido abaixo); (iii) o Termo de Securitização (conforme definido abaixo); (iv) o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); (v) o Prospecto (conforme definido no Termo de Securitização); (vi) a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); (vii) o Aviso ao Mercado (conforme definido no Termo de Securitização); (viii) o Anúncio de Início de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); (ix) o Anúncio de Encerramento da Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); e (x) o Documento de Aceitação da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização) (esses documentos, juntamente com esta CCB, quando em conjunto, doravante denominados,



#### Via Negociável

simplesmente, “Documentos da Operação” ou, individual e indistintamente, “Documento da Operação”), serão resolvidos de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial, bem como não serão devidos quaisquer valores entre as Partes, exceto o reembolso, pela Emitente, das despesas que tenham sido incorridas pelo Credor e/ou pela Securitizadora, conforme o caso.

1.3.1 Esta CCB será parcialmente resolvida na hipótese de subscrição parcial dos CRI, observado o disposto no termo de securitização a ser celebrado pela Securitizadora referente à emissão dos CRI (“Termo de Securitização”), hipótese em que o Valor Principal desta CCB será reduzido ao montante total captado pela Securitizadora no âmbito da emissão dos CRI, e cessará a obrigação do Credor, da Securitizadora e/ou de qualquer cessionário desta CCB, de desembolsar à Emitente o montante correspondente à parcela resolvida do Valor Principal.

1.3.2 Na hipótese prevista na cláusula 1.3.1 acima, determinadas Unidades Autônomas, objeto das Alienações Fiduciárias de Imóvel (conforme definido abaixo), deverão ser liberadas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI, desde que observadas as seguintes condições, de forma cumulativa:

- a) a manutenção de um índice de cobertura mínimo equivalente a 125% do valor nominal dos CRI, apurado com base no Valor Mínimo de Venda (conforme definido abaixo) (“Índice de Cobertura Mínimo”);
- b) a Emitente e as Fiduciárias estejam adimplentes com todas as suas obrigações decorrentes desta CCB e dos demais Documentos da Operação;
- c) atenda a seguinte ordem, de modo que a liberação de qualquer das Unidades Autônomas indicadas na alínea “ii” a seguir somente poderá ocorrer após a completa liberação das Unidades Autônomas indicadas alínea “i” a seguir, e assim sucessivamente:
  - i. Unidades Landscape Ecoville - Offices (conforme definido abaixo);
  - ii. Unidades Offices São Vicente (conforme definido abaixo);
  - iii. Unidades Art Paulista (conforme definido abaixo); e
  - iv. Unidades Stay Batel (conforme definido abaixo).

1.3.3 Na hipótese desta CCB ser parcialmente resolvida, nos termos da cláusula 1.3.1 acima, o Valor Principal desta CCB será recalculado, sendo retirados do valor correspondente à Segunda Parcela, bem como deverá ser realizado aditamento a esta CCB



#### Via Negociável

e ao Termo de Securitização, de forma a ajustar a definição de “Valor Principal” e demais disposições aplicáveis em razão da colocação parcial dos CRI.

1.4 Após a celebração do Contrato de Cessão, em razão da cessão de todos os direitos, ações e obrigações decorrentes desta CCB, o termo “Credor” passará a designar unicamente a Securitizadora, para todos os fins e efeitos de direito desta CCB e das garantias a ela vinculadas.

1.5 O Credor não assumirá qualquer coobrigação quando da cessão dos créditos oriundos desta CCB e do seu respectivo endosso e, ainda, não se responsabilizará pela adimplência ou solvência da Emitente em relação aos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização).

2 Destinação dos recursos: Os recursos decorrentes da emissão da presente CCB serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Emitente, direta ou indiretamente, nos empreendimentos imobiliários residenciais e/ou na parcela residencial de empreendimentos imobiliários de uso misto da Emitente e/ou de empresas coligadas ou controladas pela Emitente (cada uma delas, uma “SPE Incorporadora” ou, quando em conjunto, “SPE Incorporadoras”), conforme descritos no Anexo I a esta CCB (“Empreendimentos Alvo”), para o pagamento de gastos, custos e despesas futuras, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a aquisição de terrenos e/ou construção dos referidos Empreendimentos Alvo.

2.1 Os recursos decorrentes da emissão da presente CCB deverão ser aplicados pela Emissora, por si ou pelas SPE Incorporadoras, conforme aplicável, nos Empreendimentos Alvo, até a Data de Vencimento (conforme definido abaixo), de acordo com o cronograma indicativo previsto no Anexo I à presente CCB (“Cronograma Indicativo”).

2.1.1 A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, alterar a destinação dos recursos obtidos com a emissão da presente CCB, independentemente de prévia aprovação por parte dos Titulares dos CRI, exclusivamente no que se refere aos montantes dos recursos indicados para cada um dos Empreendimentos Alvo, conforme descrição prevista no Anexo I desta CCB, sendo certo que tal alteração acarretará o necessário aditamento a esta CCB, ao Termo de Securitização, bem como a quaisquer outros documentos relacionados à emissão desta CCB, assim como à emissão dos CRI e à Oferta (conforme definido no Termo de Securitização) que se façam necessários, observado que os custos para formalização das respectivas alterações serão arcados pela Emitente ou, caso não sejam arcados diretamente pela Emitente, pelo Fundo de Despesas e, na hipótese de sua insuficiência, pelo patrimônio separado dos CRI (“Patrimônio Separado”).

2.1.2 O Cronograma Indicativo referido no Anexo I desta CCB é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, não será necessário aditar esta CCB e/ou os demais



#### Via Negociável

Documentos da Operação, não restando configurada, nesse caso, qualquer hipótese de vencimento antecipado desta CCB e/ou de resgate antecipado dos CRI.

**2.1.3** Adicionalmente à hipótese prevista na cláusula 2.1.1 acima, a Emitente poderá alterar a destinação dos recursos obtidos com a emissão da presente CCB, incluindo ou substituindo Empreendimentos Alvo, mediante prévia aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, sendo certo que, nesta hipótese, deverá igualmente ser observada a necessidade de aditamento a esta CCB, ao Termo de Securitização, bem como a quaisquer outros documentos relacionados à emissão desta 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 desta CCB.

**2.2** Na hipótese de utilização de parcela dos recursos decorrentes da emissão da presente 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, razão pela qual a Emitente se obriga a descrever tais informações nos relatórios semestrais previstos abaixo.

**2.3** Observado o disposto na cláusula 2 acima, os recursos destinados aos Empreendimentos Alvo desenvolvidos ou a serem desenvolvidos pela Emissora ou pelas SPE Incorporadoras serão transferidos por meio do pagamento de custos relacionados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, diretamente pela Emitente 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 Emitente 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. Na hipótese de os recursos serem utilizados por SPE Incorporadoras, a Emissora 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** A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Emitente ou quem esta indicar, ao Agente Fiduciário dos CRI, a partir da data de emissão desta CCB, 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** desta CCB ("Relatório Semestral"), descrevendo os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento





#### Via Negociável

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 últimas 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, dos relatórios 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 de recursos (“Documentos Comprobatórios”).

**2.5** Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Emitente, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Emitente, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão desta CCB, conforme destinação dos recursos prevista acima, salvo nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI, o Credor e/ou a Securitizadora vier(em) a ser questionado(s) por qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental, quando a Emitente se compromete a apresentar eventuais documentos comprobatórios solicitados nos termos da cláusula 2.6 abaixo.

**2.6** Sempre que solicitado pelo Credor, pela Securitizadora 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, a Emitente se obriga a comprovar a aplicação dos recursos desta 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 ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos desta CCB.

**2.7** Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora assumirá(ão) que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Emitente ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a este a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emitente, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, 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.

**2.8** A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar o Credor, os Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora, conforme o caso, por todos e



#### Via Negociável

quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, com base em decisão judicial transitada em julgado, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos desta CCB de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé do Credor dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI ou da Securitizadora.

**2.8.1** O valor da indenização prevista nesta cláusula 2.8 está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Principal, acrescido (a) da remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento de remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (b) dos encargos moratórios estabelecidos no Termo de Securitização, caso aplicável.

**2.8.2** A Emitente se obriga, ainda, a prestar todas as informações, declarações e apresentar a documentação a que está obrigada na forma e prazo estabelecidos nesta CCB e nos demais Documentos da Operação, inclusive, mas não exclusivamente, as necessárias para fins de atendimento das obrigações da Securitizadora perante os investidores e a CVM, obrigando-se nestes termos a manter indene e/ou ressarcir a Securitizadora, os titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, em relação a eventual multa que lhes seja aplicada em decorrência do desatendimento de obrigação cujo atendimento dependa de informação ou documento e/ou declaração da Emitente, o que deverá fazer tão logo seja informada a respeito da aplicação de multa regulatória pela CVM.

**2.8.3** A Emitente é responsável pela existência, veracidade, consistência, completude e integridade das informações e dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que esses não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora responsáveis por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude dos Documentos Comprobatórios, ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas ou a serem prestadas, obrigando-se a emitir declaração anual para Securitizadora para fins de renovação da declaração constante desta cláusula.

**2.9** A Emitente declara, para todos os fins, que a presente captação de recursos, 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.

**2.9.1** A Emitente se obriga a encaminhar ao Credor, à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) dias contados da data de solicitação, os documentos que comprovem a declaração prestada nos termos das cláusulas 2.9 acima, responsabilizando-



#### Via Negociável

se por quaisquer custos ou penalidades que sejam aplicáveis ao Credor, à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI em decorrência da não comprovação desse fato.

3 Data de Emissão e Data Vencimento: Esta CCB, emitida em 28 de abril de 2023 (“Data de Emissão”), representa dívida certa, líquida e exigível, e terá vencimento em 26 de abril de 2027 (“Data de Vencimento”), de acordo com o cronograma constante do Anexo II a esta CCB.

4 Atualização Monetária: O Valor Principal não será atualizado monetariamente.

5 Juros Remuneratórios: O Valor Principal 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 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 (“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 incidentes desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios”). Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a fórmula constante do Anexo III a esta CCB.

5.1 Caso em uma data de pagamento dos Juros Remuneratórios a Taxa DI ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, o Valor Principal passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-la, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de Índice Substituto, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis (i) contados do primeiro Dia Útil seguinte aos 10 (dez) dias consecutivos em que a Taxa DI não tenha sido divulgada ou (ii) do primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar uma assembleia especial dos titulares dos CRI, para definição do novo parâmetro da remuneração da CCB a ser aplicado e, conseqüentemente, para cálculo dos Juros Remuneratórios que deverá levar em conta as taxas que venham a ser adotadas pelos agentes de mercado em operações similares. Caso a Taxa DI ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da assembleia especial dos titulares dos CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da sua validade, voltará a ser utilizada para o cálculo dos Juros Remuneratórios, permanecendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida Taxa DI.

5.1.1 A Emitente poderá participar da assembleia especial dos titulares dos CRI acima prevista, ocasião em que poderá se manifestar acerca do novo parâmetro escolhido na respectiva assembleia especial.



#### Via Negociável

**5.1.2** Caso a Emitente, a seu exclusivo critério, não concorde com o novo parâmetro definido na assembleia especial dos titulares dos CRI acima prevista, deverá resgatar antecipadamente esta CCB, observadas as disposições aplicáveis ao resgate antecipado previstos nesta CCB, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assembleia especial dos Titulares dos CRI prevista acima, sob pena de, em não o fazendo, a Emitente ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos nesta CCB. Neste caso, para cálculo da remuneração aplicável no resgate desta CCB, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

**5.1.3** Em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, segundo os critérios constantes do Termo de Securitização, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor desta CCB pela Emitente, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assembleia especial dos titulares dos CRI prevista acima ou da data em que a assembleia especial dos titulares dos CRI prevista acima deveria ser instalada, em segunda convocação, sob pena de, em não o fazendo, a Emitente ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos nesta CCB. Neste caso, para cálculo da remuneração aplicável no resgate desta CCB, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

**5.2** Para todos os efeitos desta CCB, entende-se como “Dia(s) Útil(eis)” todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

**6** Amortização do Valor Principal: O Valor Principal ou o saldo do Valor Principal, conforme o caso, será amortizado na Data de Vencimento, conforme o cronograma estabelecido no Anexo II à presente CCB (“Amortização do Valor Principal”).

**6.1** Sem prejuízo da Amortização do Valor Principal prevista na cláusula 6 acima e da Amortização Extraordinária Obrigatória prevista na cláusula 7 desta CCB, a Emitente poderá, a partir do 18º (décimo oitavo) mês contado da Data de Emissão (inclusive), sempre em uma data de pagamento de Juros Remuneratórios ou de Amortização do Valor Principal desta CCB, conforme previstas no Anexo II à presente CCB (“Data de Pagamento da CCB”), mediante comunicação ao Credor ou, após o endosso desta CCB à Securitizadora, diretamente à Securitizadora na Conta do Patrimônio Separado, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da próxima Data de Pagamento da CCB, realizar **(a)** amortizações extraordinárias do Valor Principal desta CCB, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Principal inicial desta CCB (“Amortização Extraordinária Facultativa”); ou **(b)** o resgate antecipado integral desta CCB.



#### Via Negociável

6.2 Os recursos destinados pela Emitente para a Amortização Extraordinária Facultativa ou resgate antecipado desta CCB, bem como eventuais recursos decorrentes da excussão das Garantias (conforme definido abaixo), serão apropriados para pagamento dos valores devidos em razão desta CCB, de acordo com a seguinte ordem de prioridade:

- (a) pagamento das despesas inerentes ao Patrimônio Separado em aberto;
- (b) pagamento de encargos moratórios, se aplicável;
- (c) eventuais Juros Remuneratórios devidos e não pagos;
- (d) Amortização do Valor Principal devida e não paga;
- (e) 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
- (f) Amortização Extraordinária Facultativa.

6.3 Não será devido pela Emitente qualquer prêmio, multa, comissão ou qualquer outro valor adicional em razão da antecipação de pagamentos devidos no âmbito desta CCB, seja mediante a amortização extraordinária do Valor Principal desta CCB, seja por resgate antecipado integral desta CCB.

7 Amortização Extraordinária Obrigatória: Sempre que forem recebidos recursos pela Emitente em razão da venda das Unidades Autônomas, objeto das Alienações Fiduciárias de Imóveis (conforme definido abaixo), a Emitente ou a respectiva Fiduciante (conforme definido abaixo) 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 do Valor Principal desta CCB (ou do saldo do Valor Principal, conforme o caso), até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Principal no caso de amortização extraordinária parcial (“Amortização Extraordinária Obrigatória”).

7.1 Caso o Valor Líquido de Venda de determinada Unidade Autônoma, seja inferior ao valor mínimo de venda, conforme determinado no Anexo V desta CCB (“Valor Mínimo de Venda”), a Emitente 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 destinada, em sua totalidade, à Amortização Extraordinária Obrigatória.

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



### Via Negociável

7.3 A Securitizadora comparecerá como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda em caráter definitivo das Unidades Autônomas, com a finalidade de liberar a garantia de alienação fiduciária constituída sobre tais Unidades Autônomas, 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.

7.4 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 7.3 acima, para a liberação dos gravames incidentes sobre referida Unidade Autônoma, a Emitente deverá enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, requerimento solicitando a liberação da alienação fiduciária, nos termos do Anexo VI a esta CCB (“Requerimento de Liberação”), acompanhado da comprovação da destinação 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.

7.5 Ainda, em qualquer hipótese de venda das Unidades Autônomas, excepcionalmente à regra estabelecida nas cláusulas acima, é facultado à Emitente 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 da(s) referida(s) Unidades(s) Autônoma(s) cujo gravame venha a ser liberado naquele momento não seja superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), (ii) a Emitente esteja adimplente com todas as suas obrigações decorrentes da CCB e dos demais Documentos da Operação. Neste caso, a Securitizadora 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 VII a esta CCB (“Carta de Liberação”), devidamente assinada pela Securitizadora 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.

7.5.1 Na hipótese acima, a Emitente se obriga 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 nas cláusulas 7.1 e 7.2 acima, sob pena de vencimento antecipado desta CCB por descumprimento de obrigação pecuniária.

7.5.2 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



#### Via Negociável

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 na cláusula 7.5.1 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 Unidades Autônomas, observadas as mesmas disposições previstas nas cláusulas 7.1, 7.2 e 7.5 acima, sob pena de vencimento antecipado desta CCB por descumprimento de obrigação pecuniária.

**8** Forma de Pagamento dos Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios será realizado mensalmente, de acordo com o cronograma constante do Anexo II a esta CCB, até a Data de Vencimento, com recursos próprios da Emitente.

**9** IOF: Os recursos obtidos pela Emitente por meio desta CCB serão utilizados para o desenvolvimento exclusivamente de empreendimentos imobiliários residenciais e/ou da parcela residencial de empreendimentos imobiliários de uso misto, conforme previsto na cláusula 2 acima, de modo que a operação de crédito objeto desta CCB está isenta do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF), conforme previsto no artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto nº 6.306/2007”).

**9.1** A Emitente se obriga a, em caráter irrevogável e irretroatável, indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar o Credor, os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, em relação ao pagamento de IOF, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos, caso **(a)** a utilização de qualquer montante do Valor Principal não seja destinada ao desenvolvimento exclusivamente da parcela residencial dos Empreendimentos Alvo, nos termos desta CCB; ou **(b)** as autoridades competentes entendam que os Empreendimentos Alvo não se enquadram, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/2007. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula 9.1, a Emitente se responsabiliza, de forma irrevogável e irretroatável, por todos os custos efetivamente incorridos pelo Credor, pelos Titulares dos CRI, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Emitente em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do seu recebimento pelo Credor, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso.

**9.2** A Emitente, desde já, autoriza o Credor, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, a seus exclusivos critérios, a fiscalizarem a aplicação dos recursos obtidos pela Emitente por meio desta CCB, diretamente ou por meio de empresas contratadas, às expensas do Patrimônio Separado, enquanto este perdurar, com recursos a serem aportados pela Emitente, e na hipótese de sua insuficiência, do Fundo de Despesas, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral desta CCB, até o esgotamento do prazo prescricional para cobrança e recolhimento do IOF, se aplicável, nos termos das leis tributárias aplicáveis.



#### Via Negociável

**9.3** A Emitente, desde já, se obriga a fornecer ao Credor, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, todos e quaisquer documentos e informações que se façam necessários à fiscalização da aplicação dos recursos decorrentes desta CCB, conforme previsto na cláusula 9.2 acima.

**10** Tributos e Encargos: Cada uma das Partes deverá responder pelos tributos e/ou encargos que a legislação atribua ou venha a atribuir como de sua efetiva responsabilidade e que incidam ou venham a incidir sobre as operações desenvolvidas sob a égide desta CCB e/ou as obrigações dela emanada, exceto pelo disposto na cláusula 9 acima, sendo que, após o endosso da presente CCB, será de responsabilidade exclusiva do Patrimônio Separado o pagamento de qualquer tributo e/ou encargo que seja ou venha a ser atribuível à Securitizadora, exclusivamente em razão da Emissão, às exclusivas expensas do Patrimônio Separado.

**11** Cálculo do Saldo Devedor: A apuração do saldo devedor será feita pelo Credor, e após o endosso da presente CCB pela Securitizadora, por meio de planilha de cálculo ou dos extratos de conta corrente mantida junto ao Credor ou à Securitizadora, conforme o caso, ou, ainda, de ambos, a critério do Credor ou da Securitizadora, conforme o caso, que serão parte integrante, complementar e inseparável desta CCB observado que os cálculos realizados evidenciarão de modo claro e preciso o Valor Principal e despesas contratuais devidas, a parcela de Juros Remuneratórios e os critérios de sua incidência, a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais, as despesas de cobrança e de honorários advocatícios devidos até a data do cálculo e o valor total da dívida, reconhecendo, por fim, a Emitente desta CCB, que todos os lançamentos efetuados para a demonstração do valor final da dívida farão prova do seu débito e de determinação da sua certeza, liquidez e exigibilidade.

**12** Mora: Verificado o descumprimento, pela Emitente, de qualquer obrigação pecuniária oriunda desta CCB nas respectivas Datas de Pagamento da CCB, ficará a Emitente automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, comprometendo-se a pagar ao Credor, além do valor do débito em atraso, as penalidades abaixo:

- i. juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada nesta CCB, incidente sobre o valor total do saldo devedor em atraso apurado na Data de Pagamento da CCB;
- ii. juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios, nos termos da alínea “i” acima; e
- iii. multa de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas “i” e “ii” acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.

**13** Execução e/ou Ação Judicial: Se o Credor tiver que recorrer aos meios judiciais, ainda que em processo falimentar, administrativo, concurso de credores ou quaisquer outros para haver o pagamento





#### Via Negociável

do seu crédito, prevalecerão as condições de remuneração ora ajustadas, durante o curso do processo e até a sua conclusão, independentemente do pagamento dos encargos cominatórios aqui previstos, além dos honorários advocatícios estipulados em juízo.

**14** Prazos para Pagamento: A Emitente obriga-se a pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas nesta CCB até as 15 (quinze) horas do dia em que se tornarem devidas, conforme cronograma constante do Anexo II desta CCB.

**15** Vencimento Antecipado Não Automático: O Credor desta CCB poderá considerar vencida a dívida nos seguintes casos, além dos previstos em lei, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI aos quais esta CCB estará vinculada, ressalvado o previsto nas cláusulas 15.1 e 15.2 abaixo, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo (cada uma, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto, “Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos”):

- i. falta de cumprimento pela Emitente e/ou pelas Fiduciárias, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente desta CCB e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja, em até 30 (trinta) dias contados da data do descumprimento;
- ii. ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- iii. requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Emitente e/ou pelas Fiduciárias;
- iv. requerimento de falência contra a Emitente e/ou as Fiduciárias (conforme definido abaixo) não elidido no prazo legal, decretação de falência da Emitente e/ou das Fiduciárias, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;
- v. protestos legítimos de títulos contra a Emitente, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emitente, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;
- vi. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente, de qualquer de suas obrigações nos termos desta CCB, exceto se previamente autorizado pelo Credor;
- vii. caso a Emitente não apresente ao Credor, quando solicitado por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos oriundos desta CCB foram empregados para o fim previsto nesta CCB, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser



#### Via Negociável

observado pela Emitente e pelo Credor para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;

viii. invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial desta CCB e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação e/ou de quaisquer das obrigações da Emitente e/ou das Fiduciárias oriundas desta CCB e/ou dos demais Documentos da Operação;

ix. se for comprovada a falsidade, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Emitente e/ou das Fiduciárias, contidas nesta CCB e/ou nos demais Documentos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para o Credor ou seus cessionários, a qualquer título;

x. inadimplemento de quaisquer dívidas da Emitente, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Emitente decorrentes desta CCB, salvo se a Emitente comprovar, tempestivamente ao Credor, que tal inadimplemento foi devidamente sanado pela Emitente durante o respectivo prazo de cura;

xi. não pagamento pela Emitente de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Emitente, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Emitente decorrentes desta CCB;

xii. transformação do tipo societário da Emitente, sem que haja a prévia autorização do Credor;

xiii. cisão, fusão, liquidação, dissolução, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emitente e/ou das Fiduciárias, sem que haja a prévia autorização do Credor;

xiv. caso qualquer das Garantias venha a ter sua vigência ou seus efeitos extintos ou limitados, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na sua deterioração ou depreciação;

xv. desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda (i) pela Emitente e/ou pelas Fiduciárias, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades; ou (ii) pelos atuais acionistas controladores da Emitente;

xvi. sem que haja prévia autorização do Credor, caso a Hélio Borenstein S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.541.307/0001-01, o Sr. Henrique Borenstein e a Sra. Maria de Castro Borenstein, atuais detentores direta ou indiretamente do controle acionário da Emitente, por si próprios ou por seus



#### Via Negociável

herdeiros ou sucessores legais (“Grupo Borenstein”) deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Emitente, sendo certo que esta hipótese não será considerada como um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático caso o Grupo Borenstein deixe de ser titular do controle da Emitente, de forma direta ou indireta, desde que (i) tal fato decorra de oferta pública de distribuição de ações da Emitente, (ii) o Grupo Borenstein permaneça titular da maior posição acionária da Emitente, e (iii) o Grupo Borenstein continue a exercer o “Poder de Controle” da Emitente, tal como definido no Regulamento do Novo Mercado, segmento de listagem da B3;

xvii. inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Securitizadora, pecuniárias ou não, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Emitente;

xviii. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Emitente e/ou pelas Fiduciárias, que afete de forma adversa a capacidade da Emitente e/ou pelas Fiduciárias de cumprir suas obrigações nos termos desta CCB e/ou a constituição das Garantias;

xix. utilização do Fundo de Reserva para quitação de qualquer das obrigações decorrentes da presente CCB inadimplidas, por mais de 3 (três) vezes consecutivas;

xx. questionamento judicial pela Emitente e/ou pelas Fiduciárias de quaisquer termos e condições desta CCB e/ou dos Documentos da Operação;

xxi. penhor, arresto ou constituição de quaisquer ônus sobre as Garantias, incluindo, mas não se limitando a, restrições decorrentes de execuções fiscais;

xxii. a não apresentação, em até 60 (sessenta) Dias Úteis contados da data de emissão da CCB, do comprovante de registro da totalidade dos Contratos de Alienação Fiduciária (exceto pelo Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Stay Batel, pelo Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Art Paulista e pelo Contrato de Alienação Fiduciária - Urban Resort, em que o prazo de até 60 (sessenta) Dias Úteis é contado da data de quitação dos certificados de recebíveis imobiliários da 146ª série da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A. ou dos certificados de recebíveis imobiliários da 100ª série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização, conforme o caso) perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, por meio da apresentação das certidões de matrícula atualizadas das Unidades Autônomas, inclusive, mas não se limitando a, das Unidades Landscape, demonstrando, ainda, que as mesmas se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições, de qualquer natureza, que não as respectivas Alienações Fiduciárias de Imóveis, ressalvada a prorrogação do prazo aqui referido, uma única vez, por igual período, em caso de emissão de exigência pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, desde que diligentemente cumprida, exceto se o somatório do Valor Mínimo de Venda das Unidades Autônomas cujos Contratos de Alienação Fiduciária tenham sido efetivamente registrados e suas matrículas estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições, de qualquer natureza, atendam ao Índice de Cobertura Mínimo;



#### Via Negociável

xxiii. a não apresentação do termo de liberação das Unidades Autônomas dadas em garantia no contexto da emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 146ª série da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A. em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de pagamento da Segunda Parcela;

xxiv. a não apresentação do termo de liberação das Unidades Autônomas dadas em garantia no contexto da emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 100ª série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de pagamento da Primeira Parcela;

xxv. condenação da Emitente e/ou das Fiduciárias, em segunda instância, por inobservância da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido);

xxvi. condenação da Emitente e/ou das Fiduciárias, em primeira instância, por inobservância de quaisquer normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, ressalvada a obtenção de medida com efeito suspensivo; e/ou

xxvii. caso não seja comprovado pela Emitente que os recursos obtidos a partir da presente CCB foram destinados de acordo com as regras previstas na cláusula 2 e suas subcláusulas acima.

**15.1** Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes), a Securitizadora convocará, em até 5 (cinco) dias, assembleia especial de titulares dos CRI para deliberar sobre a efetiva declaração de vencimento antecipado desta CCB, observados os procedimentos e prazos descritos no Termo de Securitização, para essa convocação.

**15.2** Caso a assembleia especial de titulares dos CRI não seja instalada, nos termos previstos no Termo de Securitização, ou caso não haja quórum de instalação ou deliberação, em primeira ou segunda convocação, esta CCB não será considerada vencida antecipadamente.

**15.3** Para fins desta CCB, serão aplicadas as definições de controle e sociedades coligadas previstas, respectivamente, no artigo 116 e no artigo 243, parágrafo terceiro, ambos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, sempre que houver referência a termos como “controle”, “controlada”, “controladora”, “coligada” e demais variações dos referidos termos.

**16** Vencimento Antecipado Automático: Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, o Credor desta CCB considerará vencida a dívida, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI aos quais esta CCB estará vinculada, na hipótese de não pagamento pela Emitente, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada a esta CCB, ao Contrato de Cessão e/ou aos demais Documentos da Operação, não sanada em até 3 (três) Dias Úteis contados do descumprimento (“Evento de Vencimento Antecipado Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, denominados simplesmente como “Eventos de Vencimento Antecipado”).



#### Via Negociável

**17** A Emitente se obriga a notificar o Credor imediatamente, com cópia à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado.

**17.1** O descumprimento do dever da Emitente de comunicar o Credor sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos desta CCB, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos titulares dos CRI.

**18** Garantias: O fiel, pontual e integral cumprimento (a) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes desta CCB, incluindo o Valor Principal, acrescido dos Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta CCB, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a esta 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 Emitente nos termos dos Documentos da Operação, 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 ("Obrigações Garantidas"), será garantido pelas seguintes garantias ("Garantias"):

- i. a alienação fiduciária dos 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;
- ii. a alienação fiduciária dos 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



Via Negociável

em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Offices São Vicente”), a ser celebrado entre a Hesa 105 e a Securitizadora;

- iii. a alienação fiduciária dos 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);
- iv. a alienação fiduciária dos 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 dos 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;
- v. a alienação fiduciária dos 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 dos 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;



#### Via Negociável

- vi. a alienação fiduciária dos 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 dos 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;
- vii. a alienação fiduciária do 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;
- viii. a alienação fiduciária dos 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);
- ix. a alienação fiduciária dos 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



#### Via Negociável

condicionada à implementação da Condição Suspensiva (conforme definida no Contrato de Alienação Fiduciária - Unidades Urban Resort);

- x. a alienação fiduciária do 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;
- xi. a alienação fiduciária do 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 Cittyplex 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 Cittyplex 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, "Alienações 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 51e 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 Cittyplex 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;
- xii. o Fundo de Reserva, conforme definido abaixo; e





**Via Negociável**

xiii. o Fundo de Despesas, conforme definido abaixo.

**19** A Emitente concorda em constituir na Conta do Patrimônio Separado, que estará afetada pelo regime fiduciário dos CRI, um fundo de despesas no valor necessário para cobrir 12 (doze) meses de despesas recorrentes, no valor inicial de R\$ 91.409,41 (noventa e um mil, quatrocentos e nove reais e quarenta e um centavos) ("Fundo de Despesas"), mediante retenção de parcela do Valor Principal deste montante.

**19.1** O Patrimônio Separado arcará, diretamente, por meio de recursos a serem aportados pela Emitente, nos prazos e condições previamente definidos, com a totalidade das despesas recorrentes dos CRI, devidas até a liquidação dos CRI, conforme Anexo II do Contrato de Cessão ("Despesas Recorrentes dos CRI"), bem como das eventuais despesas extraordinárias verificadas, sendo certo que a Securitizadora utilizará os recursos mantidos no Fundo de Despesas para esta finalidade exclusivamente no caso de a Emitente não aportar os recursos na Conta do Patrimônio Separado nos prazos determinados nos respectivos contratos de prestação de serviços.

**19.2** Os valores das Despesas Recorrentes dos CRI serão atualizados monetariamente pelos respectivos indicadores mencionados no Anexo II do Contrato de Cessão.

**19.3** Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Despesas for, a qualquer tempo, inferior ao montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Montante Mínimo do Fundo de Despesas"), a Emitente deverá recompor o Fundo de Despesas, com recursos próprios, na próxima Data de Pagamento da CCB, mediante notificação da Securitizadora neste sentido. O Fundo de Despesas deverá ser apurado mensalmente pela Securitizadora.

**20** A Emitente concorda em constituir na Conta do Patrimônio Separado, que estará afetada pelo regime fiduciário dos CRI, um fundo de reserva equivalente a 1 (uma) PMT de Juros Remuneratórios ("Fundo de Reserva"), mediante retenção de parcela do Valor Principal no montante inicial de R\$ 1.137.907,00 (um milhão, cento e trinta e sete mil, novecentos e sete reais).

**20.1** A Securitizadora utilizará os recursos mantidos no Fundo de Reserva para suportar eventual inadimplemento pecuniário desta CCB e/ou dos CRI;

**20.2** Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Reserva for, a qualquer tempo, inferior ao valor equivalente a 1 (uma) PMT de Juros Remuneratórios ("Montante Mínimo do Fundo de Reserva"), a Emitente deverá recompor o Fundo de Reserva, com recursos próprios, na próxima Data de Pagamento da CCB, mediante notificação da Securitizadora neste sentido. O Fundo de Reserva deverá ser apurado mensalmente pela Securitizadora.

**21** A Emitente desta CCB obriga-se a cumprir todas as exigências que se fizerem necessárias para o registro desta CCB e das Garantias, correndo por sua conta todas as despesas que decorram do aludido registro, bem como aquelas que incidam ou venham a incidir sobre o crédito, reconhecendo como



#### Via Negociável

líquidas, certas e exigíveis, as notas de débitos que forem emitidas pelo Credor e/ou pela Securitizadora, e que também integrarão a presente CCB para todos os fins de direito as planilhas de cálculo indispensáveis para a determinação do valor da dívida, para pagamento dessas despesas, que deverão ser liquidadas pela Emitente dentro de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de emissão das mencionadas notas de débito, sob pena de vencimento antecipado da dívida representada por esta CCB.

**21.1** As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e, ressalvados os Contratos de Alienação Fiduciária celebrados sob Condição Suspensiva, entrarão em vigor na data de assinatura dos respectivos instrumentos constitutivos, sendo, a partir da referida data ou da data de atendimento da respectiva condição suspensiva, conforme o caso, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

**21.2** Em cumprimento às Obrigações Garantidas e observado o quanto previsto no item “xxii” da cláusula 15 desta CCB, a Emitente e as Fiduciárias, mediante declaração prestada nos Contratos de Alienação Fiduciária, se comprometem a manter as Unidades Autônomas alienadas fiduciariamente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, exceto pelas Unidades Stay Batel, pelas Unidades Art Paulista e pelas Unidades Urban Resort Oneradas, que, nesta data, possuem ônus ou gravames em suas respectivas certidões de matrícula.

**22** Tolerância: Eventuais concessões ou tolerância das Partes não importarão em alteração ou novação desta CCB, e nem impedirão as mesmas de exercerem a qualquer momento os direitos que lhes são assegurados por esta CCB.

**23** Autorização da Cessão: A Emitente, desde já, autoriza o Credor, em caráter irrevogável e irretratável, a emitir títulos de crédito, valores mobiliários ou contratos de qualquer natureza utilizando esta CCB como direito creditório vinculado a tais títulos. A Emitente autoriza, ainda, que o Credor realize a cessão, endosso ou venda desses títulos a terceiros, fazendo constar nas respectivas notas de negociação ou em qualquer outro instrumento definido pelo Credor, as características desta CCB, não implicando tal fato na quebra de sigilo bancário por parte do Credor.

**24** A Emitente declara-se ciente e de acordo com os termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.571, de 26 de maio de 2017, e desde já, autoriza o Credor e as demais empresas a ele ligadas ou por ele controladas, bem como seus sucessores, a consultar e registrar os débitos e responsabilidades decorrentes de operações de crédito que constem ou venham a constar em nome da Emitente no Sistema de Informações de Crédito (SCR) gerido pelo BACEN ou nos sistemas que venham a complementar ou a substituir o SCR.

**25** Título Executivo Extrajudicial: A presente CCB obriga as Partes, seus herdeiros, sucessores e cessionários, a qualquer título, podendo ser cedida, no todo ou em parte, constituindo a presente título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.



#### Via Negociável

Fica, contudo, vedada à Emitente a cessão das obrigações oriundas desta CCB a terceiros, sem a prévia e expressa autorização do Credor.

**26** Proteção de Dados: A Emitente consente, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, 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 na Operação, inclusive os investidores que vierem a adquirir os CRI.

**27** Formalizações e Aditamentos: Assinam esta CCB a Emitente e o Credor, de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas, sendo que apenas a via do Credor poderá ser objeto de negociação e que a via da Emitente constará a expressão “não negociável”.

**27.1** As Partes concordam que qualquer alteração nesta CCB relacionada aos Créditos Imobiliários após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, sendo certo, todavia, que esta CCB poderá ser alterada quanto aos demais direitos e/ou obrigações estabelecidos entre o Credor e a Emitente não direta ou indiretamente relacionados aos Créditos Imobiliários, independentemente de assembleia especial dos titulares de CRI, inclusive sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(a)** de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação, **(b)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, **(c)** quando verificado erro de digitação, ou ainda **(d)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emitente, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações **(1)** não representem prejuízo aos titulares dos CRI e **(2)** não gerem novos custos ou despesas aos titulares dos CRI.

**27.2** Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura da cedente/Credor dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento ou de qualquer outro Documento da Operação, conforme aplicável, de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Securitizadora e pela Emitente, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar o Credor, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

**28** Demais Obrigações da Emitente: Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta CCB e nos demais Documentos da Operação, a Emitente obriga-se a:

- i. utilizar os recursos recebidos em virtude desta CCB exclusivamente para a Destinação de Recursos prevista nesta CCB;
- ii. não transferir as suas obrigações descritas nesta CCB para terceiros sem o prévio e expresso consentimento por escrito do Credor e/ou da Securitizadora, conforme o caso;



#### Via Negociável

- iii. arcar com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, B3, CVM, registros de títulos e documentos, registro de imóveis e demais despesas necessárias para a formalização e manutenção desta CCB e das Garantias, para a manutenção dos CRI e para a perfeita formalização dos Documentos da Operação;
- iv. cumprir integralmente as leis, os regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela emissão dos CRI, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emitente atue, bem como adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada pela Lei 10.165/2000 (“Política Nacional de Meio Ambiente”), estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão (“Legislação Socioambiental”);
- v. manter durante a vigência desta CCB todas as declarações prestadas vigentes e eficazes; e
- vi. atuar em conformidade com qualquer lei ou regulação que verse sobre atos de corrupção ou atos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei nº 6.385/76, a Lei nº 7.492/86, a Lei nº 8.137/90, a Lei nº 8.429/92, a Lei nº 8.666/93 (ou qualquer outra lei ou regulamentação relacionada a licitação ou contratos com a administração pública), a Lei nº 9.613/98, a Lei nº 12.529/11, a Lei nº 12,846/13, o Decreto nº 8.420/15, o Decreto-Lei nº 2.848/40 (Código Penal Brasileiro) e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act 1977* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável (“Leis Anticorrupção”), (a) mantendo políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) abstendo-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emitente e/ou sua controladora; e (c) cumprindo as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obriga a informar, imediatamente, por escrito, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção.

29 Assinatura Eletrônica: 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, esta CCB, 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.



#### Via Negociável

Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta CCB, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

**29.1** Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta CCB por todos os seus signatários, as Partes e as testemunhas reconhecem esta CCB 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 desta CCB, bem como os demais efeitos produzidos por esta CCB desde a data indicada ao final desta CCB.

**30** Foro: Fica eleito o foro central da comarca da capital do estado de São Paulo como o único competente para dirimir qualquer litígio ou controvérsia decorrente desta CCB, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo - SP, 28 de abril de 2023.

*(as assinaturas se encontram nas duas páginas seguintes)*

*(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)*



**Via Negociável**

*(Página de assinaturas 1 de 2 da “Cédula de Crédito Bancário nº 5154”, emitida em 28 de abril de 2023 pela Helbor Empreendimentos S.A. em favor do BR Partners Banco de Investimento S.A.)*

---

**BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**

*Credor*

*Nome: Livia Arbex Endo*

*CPF/MF: 077.527.627-84*

*E-mail: livia.endo@brpartners.com.br*

*Nome: Marcella Coselli Marcondes*

*CPF/MF: 405.744.398-38*

*E-mail: marcella.marcondes@brpartners.com.br*

*(continua na página seguinte)*

*(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)*



Via Negociável

(Página de assinaturas 1 de 2 da “Cédula de Crédito Bancário nº 5154”, emitida em 28 de abril de 2023 pela Helbor Empreendimentos S.A. em favor do BR Partners Banco de Investimento S.A.)

---

**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**

*Emitente*

Nome: Henry Borenstein  
CPF/MF: 248.340.628-99  
E-mail: henry.borenstein@helbor.com.br

**Testemunhas:**

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

2. \_\_\_\_\_  
Nome: André Nuñez Viegas  
CPF/MF: 011.081.617-07  
E-mail: andre.viegas@helbor.com.br

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



Via Negociável

(verso da “Cédula de Crédito Bancário nº 5154, Referente a Crédito Imobiliário”)

#### TERMO DE ENDOSSO

Por meio do presente termo de endosso (“Termo de Endosso”) o credor desta “Cédula de Crédito Bancário nº 5154, Referente a Crédito Imobiliário” (“CCB”), **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 (“Endossante”), endossa esta CCB, nos termos do artigo 29, parágrafo 1º, da Lei nº 10.931, de 02 agosto de 2004, sem qualquer tipo de coobrigação, para a **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Securitizadora”), transferindo todos os direitos constante desta CCB, passando a Securitizadora a ser o novo “Credor” desta CCB, podendo exercer todos os direitos por ela conferidos, inclusive cobrar os juros e demais encargos na forma pactuada na CCB, ficando expressamente vedada a realização de novos endossos.

São Paulo - SP, 28 de abril de 2023.

**BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**

*Endossante*

\_\_\_\_\_  
Nome: *Livia Arbex Endo*  
CPF/MF: *077.527.627-84*  
E-mail: *livia.endo@brpartners.com.br*

\_\_\_\_\_  
Nome: *Marcella Coselli Marcondes*  
CPF/MF: *405.744.398-38*  
E-mail: *marcella.marcondes@brpartners.com.br*





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%	
					<b>R\$ 84.573.000,00</b>	<b>100,0%</b>	

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS										
Imóvel Lastro	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro		1º Semestre 2023							
	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					R\$ 18.447.517,96					R\$ 1.000.000,00
Hesa 159 Investimentos			R\$ 15.426.287,59							R\$ 33.573.805,55
Hesa 186 Investimentos		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
										<b>R\$ 84.573.000,00</b>



Via Negociável

ANEXO II

À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 5154, REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO

**CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DO VALOR PRINCIPAL E PAGAMENTO DOS JUROS  
REMUNERATÓRIOS**

Período:	Data de Pagamento da CCB	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
1	25/05/2023	0,0000%	Sim
2	26/06/2023	0,0000%	Sim
3	25/07/2023	0,0000%	Sim
4	25/08/2023	0,0000%	Sim
5	25/09/2023	0,0000%	Sim
6	25/10/2023	0,0000%	Sim
7	27/11/2023	0,0000%	Sim
8	26/12/2023	0,0000%	Sim
9	25/01/2024	0,0000%	Sim
10	26/02/2024	0,0000%	Sim
11	25/03/2024	0,0000%	Sim
12	25/04/2024	0,0000%	Sim
13	27/05/2024	0,0000%	Sim
14	25/06/2024	0,0000%	Sim
15	25/07/2024	0,0000%	Sim
16	26/08/2024	0,0000%	Sim
17	25/09/2024	0,0000%	Sim
18	25/10/2024	0,0000%	Sim
19	25/11/2024	0,0000%	Sim
20	26/12/2024	0,0000%	Sim
21	27/01/2025	0,0000%	Sim
22	25/02/2025	0,0000%	Sim
23	25/03/2025	0,0000%	Sim
24	25/04/2025	0,0000%	Sim
25	26/05/2025	0,0000%	Sim
26	25/06/2025	0,0000%	Sim
27	25/07/2025	0,0000%	Sim
28	25/08/2025	0,0000%	Sim
29	25/09/2025	0,0000%	Sim
30	27/10/2025	0,0000%	Sim
31	25/11/2025	0,0000%	Sim
32	26/12/2025	0,0000%	Sim
33	26/01/2026	0,0000%	Sim

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/XH3Y8-VSZ3X-QRPN8-56AHQ>.





Via Negociável

Período:	Data de Pagamento da CCB	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
34	25/02/2026	0,0000%	Sim
35	25/03/2026	0,0000%	Sim
36	27/04/2026	0,0000%	Sim
37	25/05/2026	0,0000%	Sim
38	25/06/2026	0,0000%	Sim
39	27/07/2026	0,0000%	Sim
40	25/08/2026	0,0000%	Sim
41	25/09/2026	0,0000%	Sim
42	26/10/2026	0,0000%	Sim
43	25/11/2026	0,0000%	Sim
44	28/12/2026	0,0000%	Sim
45	25/01/2027	0,0000%	Sim
46	25/02/2027	0,0000%	Sim
47	25/03/2027	0,0000%	Sim
48	26/04/2027	100,0000%	Sim

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/XH3Y8-VSZ3X-QRPN8-56AHQ>.





Via Negociável  
ANEXO III

À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 5154, REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO

**FÓRMULA DE CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO DO VALOR PRINCIPAL**

Os Juros Remuneratórios e a Amortização do Valor Principal da CCB serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante do **Anexo II** ao presente instrumento.

Os Juros Remuneratórios serão calculados da seguinte forma:

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

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 Principal da CCB na primeira Data de Integralização dos CRI, ou na última Data de Pagamento da CCB, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

onde:

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

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

onde,

*n* - número de taxas DI over utilizadas;

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



#### Via Negociável

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

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

onde:

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

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

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

Onde:

*Spread*: 2,25 (dois inteiros e vinte e cinco centésimos);

*dup*: número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento da CCB imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento da CCB, exclusive, sendo “dup” um número inteiro;

Observações:

- (a) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (b) o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (c) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , 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;



#### Via Negociável

- (e) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (f) para a aplicação de DIK será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: para cálculo no dia 25, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 19 pela B3, pressupondo-se que os dias 19, 20, 21, 22 e 25 sejam Dias Úteis, e os dias 23 e 24 não sejam Dias Úteis;
- (g) os pagamentos dos Juros Remuneratórios deverão ser arcados com recursos próprios da Emitente, não podendo ser utilizado, para tanto, os recursos decorrentes da comercialização das Unidades Autônomas;
- (h) excepcionalmente, na primeira data de pagamento dos Juros Remuneratórios deverá ser capitalizado ao “Fator de Juros” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 1 (um) dia útil que antecede a primeira Data de Integralização dos CRI (“Prêmio”). O cálculo deste Prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do “Fator DI” e do “Fator Spread”, acima descritas. Exclusivamente para o efeito do cálculo do Prêmio deverá ser utilizado o DI divulgado no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data da primeira integralização dos CRI.

O cálculo da Amortização do saldo do Valor Principal da CCB será realizado da seguinte forma:

$$A_{ai} = (VNb \times Tai)$$

Onde,

*A<sub>ai</sub>*: valor unitário da *i*-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

*VN<sub>b</sub>*: conforme definido anteriormente.

*T<sub>ai</sub>*: taxa da *i*-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - *T<sub>ai</sub>*” da CCB, nos termos estabelecidos na tabela constante do **Anexo II** da CCB.

O cálculo da parcela da CCB (PMT) será calculada da seguinte forma:

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

onde,

*PMT<sub>i</sub>* - valor da *i*-ésima parcela da CCB.



Via Negociável

Aai - conforme definido anteriormente.

J - conforme definido anteriormente.

Via Negociável  
ANEXO IV

À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 5154, REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO SEMESTRAL ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

São Paulo - SP, [=] de [=] de 202[=].

Ref.: Relatório Semestral acerca da aplicação dos recursos da emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 5154, Referente a Crédito Imobiliário

Período de: [=] à [=].

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º Andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 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”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, vem, por meio da presente, declarar que, no período compreendido entre [=] a [=], transferiu R\$ [=] ([=]) dos recursos relativos à “Cédula de Crédito Bancário nº 5154, Referente a Crédito Imobiliário”, de emissão da Emitente, aos Empreendimentos Alvo conforme abaixo descrito:

Denominação do Empreendimento Imobiliário e da respectiva proprietária	Endereço	Cartório/Matrícula	CNPJ/MF	Percentual do Recurso Utilizado	Serviço prestado/compra de material	Valor gasto
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
Total utilizado no semestre				[=]		[=]
Total devido				100%		R\$ [=]

O empreendimento [=], acima referido, foi realizado diretamente pela sociedade [=] [controlada/integrante do grupo da Emitente]

São Paulo - SP, [=] de [=] de 202[=].

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.





Via Negociável

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/XH3Y8-VSZ3X-QRPN8-56AHQ>.



À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 5154, REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO

VALOR MÍNIMO DE VENDA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Unidade	Matrícula	RGI	Valor Mínimo de Venda
AQUARIUS BY HELBOR - C1409	254.017	1º RI São José dos Campos	259.135,09
AQUARIUS BY HELBOR - C1411	254.019	1º RI São José dos Campos	256.024,91
CITYPLEX OSASCO - FLAT 1 - R2514	135.132	1º RI Osasco	357.755,02
CITYPLEX OSASCO - FLAT 1 - R2613	135.150	1º RI Osasco	351.154,37
CITYPLEX OSASCO - FLAT 1 - R2713	135.169	1º RI Osasco	351.154,37
CITYPLEX OSASCO - FLAT 1 - R2804	135.179	1º RI Osasco	361.645,92
CITYPLEX OSASCO - FLAT 1 - R2814	135.189	1º RI Osasco	357.755,02
CITYPLEX OSASCO - FLAT 1 - R3114	135.246	1º RI Osasco	357.755,02
CITYPLEX OSASCO - FLAT 1 - R3213	135.264	1º RI Osasco	351.154,37
CITYPLEX OSASCO - FLAT 1 - R3214	135.265	1º RI Osasco	357.755,02
CITYPLEX OSASCO - FLAT 1 - R3313	135.283	1º RI Osasco	351.154,37
CITYPLEX OSASCO - FLAT 1 - R3409	135.298	1º RI Osasco	316.969,97
CITYPLEX OSASCO - FLAT 1 - R3513	135.321	1º RI Osasco	351.154,37
CITYPLEX OSASCO - FLAT 1 - R3614	135.333	1º RI Osasco	357.755,02
IDEALE - 00032	152.897	1º RI São Bernardo do Campo	850.000,00
LANDSCAPE BY HELBOR - 2B011	76.483	1º RI Mogi das Cruzes	1.723.864,87
LANDSCAPE BY HELBOR - 2B012	76.484	1º RI Mogi das Cruzes	1.723.864,87
LANDSCAPE ECOVILLE - 21	222.622	8º RI Curitiba	4.445.580,83
LANDSCAPE ECOVILLE - 22	222.623	8º RI Curitiba	3.923.686,73
LANDSCAPE ECOVILLE - 31	222.624	8º RI Curitiba	2.867.000,00
LANDSCAPE ECOVILLE - 42	222.627	8º RI Curitiba	2.867.000,00





Via Negociável

Unidade	Matrícula	RGI	Valor Mínimo de Venda
LANDSCAPE ECOVILLE - 81	222.634	8º RI Curitiba	2.867.000,00
LANDSCAPE ECOVILLE - 231	222.664	8º RI Curitiba	2.867.000,00
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 301	226.719	8º RI Curitiba	346.795,87
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 302	226.720	8º RI Curitiba	336.850,11
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 303	226.721	8º RI Curitiba	336.850,11
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 304	226.722	8º RI Curitiba	337.653,81
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 305	226.723	8º RI Curitiba	348.503,73
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 306	226.724	8º RI Curitiba	289.733,29
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 307	226.725	8º RI Curitiba	343.581,08
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 308	226.726	8º RI Curitiba	336.850,11
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 309	226.727	8º RI Curitiba	346.795,87
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 401	226.728	8º RI Curitiba	346.795,87
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 402	226.729	8º RI Curitiba	336.850,11
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 403	226.730	8º RI Curitiba	336.850,11
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 404	226.731	8º RI Curitiba	337.653,81
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 405	226.732	8º RI Curitiba	348.503,73
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 406	226.733	8º RI Curitiba	289.733,29
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 407	226.734	8º RI Curitiba	343.581,08
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 408	226.735	8º RI Curitiba	336.850,11
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 409	226.736	8º RI Curitiba	346.795,87
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 504	226.740	8º RI Curitiba	337.653,81
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 505	226.741	8º RI Curitiba	348.503,73
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 506	226.742	8º RI Curitiba	289.733,29
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 507	226.743	8º RI Curitiba	343.581,08
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 508	226.744	8º RI Curitiba	336.850,11
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 509	226.745	8º RI Curitiba	346.795,87

Via Negociável

Unidade	Matrícula	RGI	Valor Mínimo de Venda
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 605	226.750	8° RI Curitiba	348.503,73
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 606	226.751	8° RI Curitiba	289.733,29
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 607	226.752	8° RI Curitiba	343.581,08
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 608	226.753	8° RI Curitiba	336.850,11
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 609	226.754	8° RI Curitiba	346.795,87
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 706	226.760	8° RI Curitiba	289.733,29
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 707	226.761	8° RI Curitiba	343.581,08
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 708	226.762	8° RI Curitiba	336.850,11
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 709	226.763	8° RI Curitiba	346.795,87
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 804	226.767	8° RI Curitiba	337.653,81
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 805	226.768	8° RI Curitiba	348.503,73
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 806	226.769	8° RI Curitiba	289.733,29
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 807	226.770	8° RI Curitiba	343.581,08
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 808	226.771	8° RI Curitiba	336.850,11
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices - 809	226.772	8° RI Curitiba	346.795,87
MY HELBOR OSASCO - 00205	140.107	1° RI Osasco	427.825,00
MY HELBOR OSASCO - 00703	140.150	1° RI Osasco	427.825,00
OFFICES SÃO VICENTE - 102	151.622	RI São Vicente	240.462,79
OFFICES SÃO VICENTE - 103	151.623	RI São Vicente	240.462,79
OFFICES SÃO VICENTE - 104	151.624	RI São Vicente	242.323,31
OFFICES SÃO VICENTE - 112	151.632	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 113	151.633	RI São Vicente	189.856,45
OFFICES SÃO VICENTE - 118	151.638	RI São Vicente	226.984,30
OFFICES SÃO VICENTE - 215	151.653	RI São Vicente	191.220,84
OFFICES SÃO VICENTE - 318	151.674	RI São Vicente	186.631,54
OFFICES SÃO VICENTE - 817	151.763	RI São Vicente	189.443,00



**Via Negociável**

Unidade	Matrícula	RGI	Valor Mínimo de Venda
OFFICES SÃO VICENTE - 818	151.764	RI São Vicente	186.631,54
OFFICES SÃO VICENTE - 906	151.770	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 908	151.772	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 910	151.774	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 913	151.777	RI São Vicente	189.856,45
OFFICES SÃO VICENTE - 916	151.780	RI São Vicente	189.856,45
OFFICES SÃO VICENTE - 917	151.781	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 918	151.782	RI São Vicente	186.631,54
OFFICES SÃO VICENTE - 1001	151.783	RI São Vicente	186.631,54
OFFICES SÃO VICENTE - 1013	151.795	RI São Vicente	189.856,45
OFFICES SÃO VICENTE - 1017	151.799	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1101	151.801	RI São Vicente	186.631,54
OFFICES SÃO VICENTE - 1106	151.806	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1107	151.807	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1108	151.808	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1115	151.815	RI São Vicente	191.220,84
OFFICES SÃO VICENTE - 1118	151.818	RI São Vicente	186.631,54
OFFICES SÃO VICENTE - 1201	151.819	RI São Vicente	186.631,54
OFFICES SÃO VICENTE - 1213	151.831	RI São Vicente	189.856,45
OFFICES SÃO VICENTE - 1215	151.833	RI São Vicente	191.220,84
OFFICES SÃO VICENTE - 1217	151.835	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1218	151.836	RI São Vicente	186.631,54
OFFICES SÃO VICENTE - 1311	151.847	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1316	151.852	RI São Vicente	189.856,45
OFFICES SÃO VICENTE - 1317	151.853	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1318	151.854	RI São Vicente	186.631,54



**Via Negociável**

Unidade	Matrícula	RGI	Valor Mínimo de Venda
OFFICES SÃO VICENTE - 1401	151.855	RI São Vicente	186.631,54
OFFICES SÃO VICENTE - 1406	151.860	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1407	151.861	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1408	151.862	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1409	151.863	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1410	151.864	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1411	151.865	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1412	151.866	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1413	151.867	RI São Vicente	189.856,45
OFFICES SÃO VICENTE - 1414	151.868	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1415	151.869	RI São Vicente	191.220,84
OFFICES SÃO VICENTE - 1416	151.870	RI São Vicente	189.856,45
OFFICES SÃO VICENTE - 1417	151.871	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1418	151.872	RI São Vicente	186.631,54
OFFICES SÃO VICENTE - 1501	151.873	RI São Vicente	186.631,54
OFFICES SÃO VICENTE - 1506	151.878	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1507	151.879	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1508	151.880	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1509	151.881	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1601	151.891	RI São Vicente	186.631,54
OFFICES SÃO VICENTE - 1606	151.896	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1607	151.897	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1608	151.898	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1609	151.899	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1610	151.900	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1611	151.901	RI São Vicente	189.443,00




**Via Negociável**

Unidade	Matrícula	RGI	Valor Mínimo de Venda
OFFICES SÃO VICENTE - 1612	151.902	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1613	151.903	RI São Vicente	189.856,45
OFFICES SÃO VICENTE - 1616	151.906	RI São Vicente	189.856,45
OFFICES SÃO VICENTE - 1617	151.907	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1618	151.908	RI São Vicente	186.631,54
OFFICES SÃO VICENTE - 1706	151.914	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1707	151.915	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1708	151.916	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1710	151.918	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1712	151.920	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 1713	151.921	RI São Vicente	189.856,45
OFFICES SÃO VICENTE - 2616	152.086	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 2617	152.087	RI São Vicente	189.443,00
OFFICES SÃO VICENTE - 2618	152.088	RI São Vicente	189.443,00
PRAÇAS IPOEMA - 1_004	85.111	1º RI Mogi das Cruzes	808.757,90
PRAÇAS IPOEMA - 1_011	85.112	1º RI Mogi das Cruzes	454.144,93
PRAÇAS IPOEMA - 1_013	85.114	1º RI Mogi das Cruzes	454.144,93
PRAÇAS IPOEMA - 1_021	85.116	1º RI Mogi das Cruzes	454.144,93
PRAÇAS IPOEMA - 1_022	85.117	1º RI Mogi das Cruzes	454.144,93
PRAÇAS IPOEMA - 1_024	85.119	1º RI Mogi das Cruzes	454.144,93
PRAÇAS IPOEMA - 1_133	85.162	1º RI Mogi das Cruzes	454.144,93
PRAÇAS IPOEMA - 2_002	85.177	1º RI Mogi das Cruzes	663.890,34
PRAÇAS IPOEMA - 2_011	85.179	1º RI Mogi das Cruzes	351.699,84
PRAÇAS IPOEMA - 2_153	85.237	1º RI Mogi das Cruzes	351.699,84
PRAÇAS IPOEMA - 3_002	85.244	1º RI Mogi das Cruzes	677.970,47
PRAÇAS IPOEMA - 3_013	85.248	1º RI Mogi das Cruzes	351.699,84

**Via Negociável**

Unidade	Matrícula	RGI	Valor Mínimo de Venda
PRAÇAS IPOEMA - 4_002	85.310	1º RI Mogi das Cruzes	822.352,51
PRAÇAS IPOEMA - 4_011	85.313	1º RI Mogi das Cruzes	454.144,93
PRAÇAS IPOEMA - 4_012	85.314	1º RI Mogi das Cruzes	454.144,93
PRAÇAS IPOEMA - 4_014	85.316	1º RI Mogi das Cruzes	454.144,93
PRAÇAS IPOEMA - 4_021	85.317	1º RI Mogi das Cruzes	454.144,93
PRAÇAS IPOEMA - 4_114	85.356	1º RI Mogi das Cruzes	454.144,93
SPSH - SÃO PAULO SOUTH HOUSE - 1_085	470.836	11º RI São Paulo	810.390,00
URBAN RESORT - B0401	102.811	5º RI São Paulo	415.240,81
URBAN RESORT - B0707	102.838	5º RI São Paulo	521.198,81
URBAN RESORT - B1102	102.861	5º RI São Paulo	452.469,30
ART PAULISTA - 34	198.101	4º RI São Paulo	675.464,96
ART PAULISTA - 37	198.104	4º RI São Paulo	657.334,44
ART PAULISTA - 45	198.111	4º RI São Paulo	681.027,74
ART PAULISTA - 67	198.131	4º RI São Paulo	657.334,44
ART PAULISTA - 75	198.138	4º RI São Paulo	681.027,74
ART PAULISTA - 94	198.155	4º RI São Paulo	675.464,96
ART PAULISTA - 105	198.165	4º RI São Paulo	681.027,74
ART PAULISTA - 113	198.172	4º RI São Paulo	668.253,96
ART PAULISTA - 135	198.192	4º RI São Paulo	681.027,74
ART PAULISTA - 165	198.219	4º RI São Paulo	681.027,74
STAY BATEL - 252	111.709	6º RI Curitiba	321.170,76
STAY BATEL - 253	111.728	6º RI Curitiba	413.181,84
STAY BATEL - 254	111.738	6º RI Curitiba	312.606,21
STAY BATEL - 256	111.739	6º RI Curitiba	312.606,21
STAY BATEL - 258	111.710	6º RI Curitiba	321.170,76
STAY BATEL - 265	111.805	6º RI Curitiba	327.767,78





**Via Negociável**

Unidade	Matrícula	RGI	Valor Mínimo de Venda
STAY BATEL - 266	111.820	6° RI Curitiba	418.042,81
STAY BATEL - 267	111.836	6° RI Curitiba	327.073,36
STAY BATEL - 268	111.851	6° RI Curitiba	334.712,02
STAY BATEL - 352	111.711	6° RI Curitiba	321.170,76
STAY BATEL - 353	111.729	6° RI Curitiba	413.181,84
STAY BATEL - 354	111.740	6° RI Curitiba	312.606,21
STAY BATEL - 356	111.741	6° RI Curitiba	312.606,21
STAY BATEL - 358	111.712	6° RI Curitiba	321.170,76
STAY BATEL - 360	111.759	6° RI Curitiba	421.167,71
STAY BATEL - 365	111.806	6° RI Curitiba	327.767,78
STAY BATEL - 366	111.821	6° RI Curitiba	418.042,81
STAY BATEL - 367	111.837	6° RI Curitiba	327.073,36
STAY BATEL - 368	111.852	6° RI Curitiba	334.712,02
STAY BATEL - 453	111.730	6° RI Curitiba	413.181,84
STAY BATEL - 460	111.760	6° RI Curitiba	421.167,71
STAY BATEL - 465	111.807	6° RI Curitiba	327.767,78
STAY BATEL - 466	111.822	6° RI Curitiba	418.042,81
STAY BATEL - 467	111.838	6° RI Curitiba	327.073,36
STAY BATEL - 468	111.853	6° RI Curitiba	334.712,02
STAY BATEL - 553	111.731	6° RI Curitiba	413.181,84
STAY BATEL - 565	111.808	6° RI Curitiba	327.767,78
STAY BATEL - 566	111.823	6° RI Curitiba	418.042,81
STAY BATEL - 567	111.839	6° RI Curitiba	327.073,36
STAY BATEL - 568	111.854	6° RI Curitiba	334.712,02
STAY BATEL - 653	111.732	6° RI Curitiba	413.181,84
STAY BATEL - 665	111.809	6° RI Curitiba	327.767,78



**Via Negociável**

Unidade	Matrícula	RGI	Valor Mínimo de Venda
STAY BATEL - 666	111.824	6° RI Curitiba	418.042,81
STAY BATEL - 667	111.840	6° RI Curitiba	327.073,36
STAY BATEL - 753	111.733	6° RI Curitiba	413.181,84
STAY BATEL - 765	111.810	6° RI Curitiba	327.767,78
STAY BATEL - 768	111.856	6° RI Curitiba	334.712,02
STAY BATEL - 953	111.734	6° RI Curitiba	413.181,84
STAY BATEL - 1065	111.811	6° RI Curitiba	327.767,78
STAY BATEL - 1066	111.827	6° RI Curitiba	418.042,81
STAY BATEL - 1067	111.842	6° RI Curitiba	327.073,36
STAY BATEL - 1068	111.858	6° RI Curitiba	334.712,02
STAY BATEL - 1153	111.736	6° RI Curitiba	413.181,84
STAY BATEL - 1160	111.766	6° RI Curitiba	421.167,71
STAY BATEL - 1166	111.828	6° RI Curitiba	418.042,81
STAY BATEL - 1167	111.843	6° RI Curitiba	327.073,36
STAY BATEL - 1168	111.859	6° RI Curitiba	334.712,02
STAY BATEL - 1253	111.737	6° RI Curitiba	413.181,84
STAY BATEL - 1260	111.767	6° RI Curitiba	421.167,71
STAY BATEL - 1266	111.829	6° RI Curitiba	418.042,81
STAY BATEL - 1267	111.844	6° RI Curitiba	327.073,36
STAY BATEL - 1268	111.860	6° RI Curitiba	334.712,02
STAY BATEL - 1453	111.880	6° RI Curitiba	416.422,49
STAY BATEL - 1460	111.769	6° RI Curitiba	421.167,71
STAY BATEL - 1465	111.815	6° RI Curitiba	327.767,78
STAY BATEL - 1551	111.705	6° RI Curitiba	279.273,89
STAY BATEL - 1553	111.881	6° RI Curitiba	416.422,49
STAY BATEL - 1867	111.850	6° RI Curitiba	327.073,36




**Via Negociável**

Unidade	Matrícula	RGI	Valor Mínimo de Venda
URBAN RESORT - A0406	102.640	5° RI São Paulo	421.136,72
URBAN RESORT - A0508	102.650	5° RI São Paulo	529.284,63
URBAN RESORT - A0701	102.659	5° RI São Paulo	404.291,25
URBAN RESORT - A0702	102.660	5° RI São Paulo	505.364,07
URBAN RESORT - A0802	102.668	5° RI São Paulo	505.364,07
URBAN RESORT - A0805	102.671	5° RI São Paulo	550.004,56
URBAN RESORT - A0806	102.672	5° RI São Paulo	421.136,72
URBAN RESORT - A0902	102.676	5° RI São Paulo	505.364,07
URBAN RESORT - A1302	102.708	5° RI São Paulo	505.364,07
URBAN RESORT - A1608	102.738	5° RI São Paulo	529.284,63
URBAN RESORT - A1706	102.744	5° RI São Paulo	421.136,72
URBAN RESORT - B0402	102.812	5° RI São Paulo	452.469,30
URBAN RESORT - B0407	102.817	5° RI São Paulo	521.198,81
URBAN RESORT - B0502	102.819	5° RI São Paulo	452.469,30
URBAN RESORT - B0602	102.826	5° RI São Paulo	383.318,65
URBAN RESORT - B0802	102.840	5° RI São Paulo	452.469,30
URBAN RESORT - B0902	102.847	5° RI São Paulo	383.318,65
URBAN RESORT - B0903	102.848	5° RI São Paulo	379.949,55
URBAN RESORT - B1606	102.900	5° RI São Paulo	383.318,65
SPAZIO HELBOR - 143	228.962	6° RI São Paulo	851.400,00



Via Negociável  
ANEXO VI

À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 5154, REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO

MODELO DE REQUERIMENTO DE LIBERAÇÕES DAS ALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS DE IMÓVEL

São Paulo - SP, [=] de [=] de 20[=]

À

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano  
CEP 01.451-000 - 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 [=]] (“Fiduciante”), nos termos da cláusula 7.5 da “Cédula de Crédito Bancário nº 5154, Referente a Crédito Imobiliário”, emitida pela Helbor Empreendimentos S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, 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 CNPJ/MF sob o nº 49.263.189/0001-02, bem como do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” firmado em 28 de abril de 2023 (“Contrato de Alienação Fiduciária”), 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 [=].

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 os recursos oriundos da comercialização da respectiva unidade, observado o Valor Mínimo de Venda, foram destinados à Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária).

São Paulo - SP, [=] de [=] de 202[=].

---

[Fiduciante]



Via Negociável  
ANEXO VII

À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 5154, REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO

**MODELO DE CARTA DE ANUÊNCIA ÀS LIBERAÇÕES DAS ALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS DE IMÓVEL**

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada 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 04.534-004, 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 [Sob Condição Suspensiva]” firmado em 28 de abril de 2023 entre a Fiduciante e a Fiduciária, [pendente de registro perante o Cartório de Registro de Imóveis na presente data,] exclusivamente acerca da g garantia constituída sobre a(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da(s) matrícula(s) a seguir: [=].

[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, bem como com o cancelamento do(s) registro(s) e/ou averbação(ões) referente(s) à constituição da alienação fiduciária exclusivamente sobre a(s) matrícula(s) supra referida(s).] [Nas hipóteses previstas na cláusula 7.5.2 da CCB (ausência de registro da alienação fiduciária), este trecho deverá ser suprimido]

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



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XH3Y8-VSZ3X-QRPN8-56AHQ

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

Fernando Bernardo Cinta Gomes (CPF 264.697.118-47)

Andre Viegas (CPF 011.081.617-07)

Henry Borenstein (CPF 248.340.628-99)

Marcella Coselli Marcondes (CPF 405.744.398-38)

Livia Arbex Endo (CPF 077.527.627-84)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XH3Y8-VSZ3X-QRPN8-56AHQ>

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

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



## **ANEXO F**

**DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR SE ENCONTRA ATUALIZADO**



ANEXO F

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO NA CVM DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO

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, nos termos do artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria “S1”, encontra-se atualizado.

São Paulo, 17 de maio de 2023.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Daniela Angela Rodrigues

CPF/MF: 277.178.668-03

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

Nome: Alexandra Martins Catoira

CPF/MF: 362.321.978-95

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

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SR5CP-CEGBM-PZJJG-Y64G5

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

Alexandra Martins Catoira (CPF 362.321.978-95)

Daniela Angela Rodrigues (CPF 277.178.668-03)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SR5CP-CEGBM-PZJJG-Y64G5>

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

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



## **ANEXO G**

**DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO**





ANEXO VII

DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS  
NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

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 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 “*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.*”.

São Paulo, 03 de maio de 2023.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WJYKR-5BKA6-GC4BD-VHX3N

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)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/WJYKR-5BKA6-GC4BD-VHX3N>

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

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



DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 26ª (VIGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA



**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela



**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**



[www.gmreditacao.com.br](http://www.gmreditacao.com.br)