



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 28ª 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

E PELA

MPD INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ/MF nº 12.284.455/0001-65

Datado de

19 de junho de 2023.

ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES	2
2.	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	15
3.	IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	32
4.	SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI	37
5.	CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI E DA AMORTIZAÇÃO	37
6.	RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DOS CRI, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO DOS CRI, PRÊMIO DE PRÉ-PAGAMENTO E VENCIMENTO ANTECIPADO DAS CCB.....	41
7.	OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	52
8.	REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS.....	57
9.	AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI.....	61
10.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	72
11.	ASSEMBLEIA ESPECIAL	74
12.	DESPESAS DA EMISSÃO.....	78
13.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	84
14.	PUBLICIDADE	86
15.	REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	87
16.	NOTIFICAÇÕES.....	87
17.	RISCOS	88
18.	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	96
19.	CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	97
20.	ASSINATURA ELETRÔNICA.....	97
21.	FORO.....	98



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 28ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. E PELA MPD INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

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

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), 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: 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” e/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):

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conj. 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato 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 28ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A. e pela MPD Investimentos Imobiliários Ltda.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 28ª 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 VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada.

“Alienação Fiduciária de Imóveis” Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.8.2 deste Termo de Securitização.

“Alienação Fiduciária de Quotas” Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.8.2 deste Termo de Securitização.

“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 Obrigatória” A amortização extraordinária obrigatória do Valor Principal das CCB, a ser realizada em conformidade com a cláusula 6.2 deste Termo de Securitização e com as condições previstas nas CCB e no Contrato de Cessão.

“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 (conforme definido abaixo) ou a distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta.

“Anúncio de Início de Distribuição” O aviso resumido em que será comunicado o início da distribuição dos CRI, 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.

“Aval” Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.8.7 deste Termo de Securitização.

“Banco Liquidante” O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo 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.

“B3” A **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901.

“CCB” Quando referidas em conjunto, conforme definido abaixo, a CCB Helbor e a CCB MPD.

“CCB Helbor” A *“Cédula de Crédito Bancário nº 0007707495/HES, referente a Crédito Imobiliário”*, emitida pela Helbor (conforme definido abaixo), em favor da QI SCD, no valor de R\$ 90.560.000,00 (noventa milhões e quinhentos e sessenta mil reais), por meio da qual o QI SCD concedeu financiamento imobiliário residencial à Helbor.

“CCB MPD” A *“Cédula de Crédito Bancário nº 0007714349/MII, referente a Crédito Imobiliário”*, emitida pela MPD

(conforme definido abaixo), em favor da QI SCD, no valor de R\$ 22.640.000,00 (vinte e dois milhões e seiscentos e quarenta mil reais), por meio da qual o QI SCD concedeu financiamento imobiliário residencial à MPD.

“ <u>Cedente</u> ”	O QI SCD (conforme definido abaixo).
“ <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.8.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>CETIP21</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.1.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>CNPJ/MF</u> ”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“ <u>Código Civil</u> ”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
“ <u>Condições Precedentes</u> ”	As condições precedentes para a disponibilização do Preço de Aquisição (conforme definido abaixo), do qual deverão ser deduzidos os valores previstos no Contrato de Cessão.
“ <u>Conta da SPE</u> ”	A conta mantida pela SPE Garantidora no Banco Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), conta 54060-8, agência 3146, a qual será cedida fiduciariamente à Cessionária no âmbito da Cessão Fiduciária de Recebíveis, observado que os valores depositados na Conta da SPE deverão ser transferidos à Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência das Datas de Pagamento das CCB (conforme definido abaixo).
“ <u>Conta de Livre Movimentação da Helbor</u> ”	A conta corrente de livre movimentação, de titularidade da Helbor, conforme indicada no Contrato de Cessão.
“ <u>Conta de Livre Movimentação da MPD</u> ”	A conta corrente de livre movimentação, de titularidade da MPD, conforme indicada no Contrato de Cessão.

“Contas de Livre Movimentação” Quando referidas em conjunto, a Conta de Livre Movimentação da Helbor e a Conta de Livre Movimentação da MPD.

“Conta do Patrimônio Separado” A conta corrente nº 36283-5, agência nº 7307, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (cód. nº 341), de titularidade da Emissora.

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

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

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva” O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, celebrado entre as Devedoras e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva.

“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva” O “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, celebrado entre a SPE Garantidora e a Emissora, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva.

“Contrato de Distribuição” O “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 28ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*”, celebrado nesta data

entre a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, e as Devedoras.

“Créditos Imobiliários”

Os direitos de crédito decorrentes das CCB, com valor de principal total de R\$ 113.200.000,00 (cento e treze milhões e duzentos mil reais), acrescido de juros remuneratórios, conforme previstos nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das 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 às CCB.

“CRI”

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 28ª 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 pelas Devedoras, pela SPE Garantidora 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 16 de junho de 2023.

<u>“Data de Pagamento das CCB”</u>	Cada data de pagamento de juros remuneratórios e/ou de amortização das CCB, conforme Anexo II das CCB.
<u>“Data de Pagamento dos CRI”</u>	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou de amortização dos CRI, conforme Anexo II deste Termo de Securitização.
<u>“Data de Vencimento Final”</u>	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 27 de novembro de 2025.
<u>“Demais Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12 deste Termo de Securitização.
<u>“Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12 deste Termo de Securitização.
<u>“Despesas Flat”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12 deste Termo de Securitização.
<u>“Devedoras”</u>	Quando referidas em conjunto, a Helbor (conforme definido abaixo) e a MPD (conforme definido abaixo).
<u>“Dia Útil”</u>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
<u>“Documentos da Operação”</u>	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) as CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva; (vi) o Contrato de Distribuição; e (vii) o presente Termo de Securitização.
<u>“Documento de Aceitação da Oferta”</u>	O documento de aceitação da Oferta (conforme definido abaixo) dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua ciência em relação a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.

“Emissora” ou “Securizadora” A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada.

“Emissão”

A 1ª série da 28ª 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 Campinas e São Paulo, no estado de São Paulo, cujo desenvolvimento será realizado pelas Devedoras e/ou por SPE Incorporadoras (conforme definido abaixo) controladas pelas Devedoras ou coligadas das Devedoras, com os recursos captados com a emissão das CCB, conforme identificados no **Anexo I** deste Termo de Securitização.

“Empreendimento Garantia”

O empreendimento imobiliário desenvolvido em 2 (duas) fases pela SPE Garantidora, sendo que a fase 1 deu origem às Unidades Autônomas da Fase 1 e a fase 2 encontra-se em desenvolvimento na Fração Ideal do Terreno (conforme definido abaixo).

“Escriturador”

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

“Evento de Vencimento Antecipado”

Os eventos de vencimento antecipado das CCB, conforme previstos na cláusula 17 das CCB.

“Fração Ideal do Terreno”

A fração ideal de 24,502400% (vinte e quatro inteiros e quinhentos e dois mil e quatrocentos milésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 64.841 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP, correspondente às futuras Unidades Autônomas da Fase 2, em desenvolvimento pela SPE Garantidora.

“Fundo de Despesas”

O fundo de despesas constituído pelas Devedoras para garantir o pagamento das Despesas, no valor inicial de

R\$ 47.796,36 (quarenta e sete mil, setecentos e noventa e seis reais e trinta e seis centavos).

“Fundo de Obras do Empreendimento Garantia”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.8.3.2 deste Termo de Securitização.

“Fundo de Reserva”

O fundo de reserva constituído pelas Devedoras na Conta do Patrimônio Separado ou em conta *escrow* a ser constituída pelas Devedoras exclusivamente para este fim, cedida fiduciariamente à e controlada pela Emissora, para suportar eventual inadimplemento pecuniário das CCB e do presente Termo de Securitização, no valor equivalente a 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo).

“Garantias”

No âmbito das CCB, o Aval e, no âmbito do Contrato de Cessão, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras do Empreendimento Garantia e o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto.

“Investidores Profissionais”

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

“JUCESP”

A Junta Comercial do Estado de São Paulo.

“Juros Remuneratórios”

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

“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 3.1.1 deste Termo de Securitização.

“Obrigações Garantidas”

O fiel, pontual e integral cumprimento (a) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das CCB, incluindo o seu valor de principal, acrescido dos Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB, do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB e/ou necessários para a execução das Garantias, bem como (ii) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias das Devedoras 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.

“Oferta”

Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos exclusivamente para Investidores Profissionais, 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.

“Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pelas 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 Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

“Prazo de Distribuição”

O prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para a distribuição dos CRI, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, 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.

“Regime Fiduciário”

O regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários decorrentes das CCB, a Conta do Patrimônio

Separado, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e as Garantias, 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 Garantidora”

A HESA 139 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade 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 CNPJ/MF sob o nº 15.504.045/0001-70.

“SPE Incorporadoras”

As empresas controladas pelas Devedoras 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 rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>).

“Titulares dos CRI”

Os Investidores subscritores e detentores dos CRI.

“Unidades Autônomas”

Quando referidas em conjunto, as Unidades Autônomas da Fase 1 e as Unidades Autônomas da Fase 2.

“Unidades Autônomas da Fase 1”

Os imóveis objetos das matrículas nºs 88.638, 88.640, 88.641, 88.644, 88.688, 88.694, 88.698, 88.706, 88.710, 88.714, 88.716, 88.717, 88.721, 88.780, 88.784, 88.797, 88.798, 88.801, 88.802, 88.803, 88.805, 88.806, 88.807, 88.809, 88.810, 88.812, 88.813, 88.814 e 88.816, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

“Unidades Autônomas da Fase 2”

As futuras unidades autônomas decorrentes da fase 2 do Empreendimento Garantia em desenvolvimento pela SPE Garantidora e correspondentes à Fração Ideal do Terreno.

“Valor Líquido de Venda”

O valor líquido de recursos recebidos pelas Devedoras ou pela SPE Garantidora, conforme o caso, em razão da



venda das Unidades Autônomas, conforme previsto na cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização.

“Valor Total Líquido”

O valor total líquido a ser transferido às Devedoras a título de desembolso do crédito objeto das CCB, conforme previsto no Contrato de Cessão, após o atendimento das Condições Precedentes.

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 24 de maio de 2023, arquivada na JUCESP sob o nº 224.866/23-02.

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 das CCB, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 1ª série da 28ª 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 das CCB, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 113.200.000,00 (cento e treze milhões e duzentos mil reais), sendo R\$ 90.560.000,00 (noventa milhões e quinhentos e sessenta reais) referente à CCB Helbor e R\$ 22.640.000,00 (vinte e dois milhões e seiscentos e quarenta mil reais) referente à CCB MPD, na Data de Emissão.

2.2.1. Nos termos das declarações prestadas pelas Devedoras, 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 principais características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.3.1. A transferência do Valor Total Líquido da Conta do Patrimônio Separado para as Contas de Livre Movimentação deverá ocorrer de acordo com as regras previstas no Contrato de Cessão, exclusivamente com recursos obtidos pela Emissora com a integralização dos CRI, sendo que a primeira parcela de liberação do Valor Total Líquido ou o montante integral do Valor Total Líquido, conforme o caso, ocorrerá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comprovação do atendimento das condições precedentes, conforme previstas no Contrato de Cessão e indicadas abaixo (“Condições Precedentes”):

- (a) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação de Securitização e das aprovações societárias aplicáveis, devidamente protocoladas nas juntas comerciais competentes;
- (b) a efetiva emissão dos CRI e a subscrição e integralização dos CRI no montante necessário para realizar a liberação do Valor Total Líquido;
- (c) protocolo para registro na JUCESP da ata da reunião de sócios da MPD, realizada em 19 de junho de 2023, na qual foi aprovada a emissão da CCB MPD (“RS da MPD”);
- (d) protocolo para registro na JUCESP da ata da reunião de sócios da SPE Garantidora, realizada em 19 de junho de 2023, na qual foi aprovada a prestação do Aval (“RS da SPE Garantidora”);
- (e) protocolo para registro do Contrato de Cessão no cartório de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“RTD São Paulo”) e da cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo (“RTD Mogi das Cruzes” e, em conjunto com o RTD São Paulo, “Cartórios de RTD”), conforme previsto neste Contrato de Cessão;
- (f) que as CCB estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da transferência das CCB;

- (g) registro deste Termo de Securitização na B3;
- (h) finalização da auditoria legal (*due diligence*) e recebimento pela Emissora de parecer jurídico dos assessores legais contratados para a Operação, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação e da própria operação estruturada, tudo em termos satisfatórios para a Emissora;
- (i) comprovação da prenotação dos Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva perante os Cartórios de RTD competentes, conforme previsto no respectivo instrumento;
- (j) comprovação da prenotação dos Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva perante os Cartórios de RTD competentes, conforme previsto no respectivo instrumento;
- (k) não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo);
- (l) conclusão da transferência da titularidade das CCB, do Cedente para a Emissora, junto à B3; e
- (m) as declarações prestadas pelo Cedente e pelas Devedoras, nos termos da cláusula 4 e seus subitens do Contrato de Cessão, bem como nos termos dos demais Documentos da Operação, permaneçam válidas e corretas e não tenham sido modificadas na data de transferência da primeira parcela do Valor Total Líquido, conforme declaração a ser formalizada pelas Devedoras.

2.3.2. As CCB estão sujeitas a condição resolutiva, nos termos do artigo 127 do Código Civil, consistente no não cumprimento das Condições Precedentes em até 90 (noventa) dias contados da data de emissão das CCB, ressalvada eventual prorrogação de prazo. Caso isso não ocorra, a Emissora não terá mais qualquer obrigação de liberação de recursos às Devedoras. Nessa hipótese, portanto, os recursos não serão desembolsados às Devedoras e os Documentos da Operação serão resolvidos de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial, sendo certo que as Devedoras, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de notificação da Emissora nesse sentido, deverão arcar com eventuais despesas incorridas pelo Cedente e pela Emissora, conforme o caso, e ainda com o pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI e eventuais encargos para o resgate e cancelamento dos CRI que já tenham sido integralizados mediante o aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado.

2.4. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Nos termos das CCB, os recursos captados



pelas Devedoras por meio da emissão das CCB serão utilizados, integral e exclusivamente, pelas Devedoras, 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 das CCB.

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

2.4.2.1. As Devedoras, conforme aplicável, poderão, a seu exclusivo critério, alterar a destinação dos recursos obtidos com a emissão das 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 nas CCB e no Anexo VII a este Termo de Securitização, sendo certo que tal alteração acarretará o necessário aditamento às 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 pelas Devedoras ou, caso não sejam arcados diretamente pelas Devedoras, pelo Fundo de Despesas ou, na hipótese de sua insuficiência, pelo Patrimônio Separado.

2.4.2.2. O cronograma indicativo constante das 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 as CCB, este Termo de Securitização e/ou os demais Documentos da Operação, e não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das CCB ou resgate antecipado dos CRI.

2.4.2.3. Adicionalmente à hipótese prevista na cláusula 2.4.2.1 acima, as Devedoras poderão alterar a destinação dos recursos obtidos com a emissão das 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 às CCB, a este Termo de Securitização, bem como a quaisquer outros documentos relacionados à emissão das 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 das CCB.

2.4.3. Na hipótese de utilização de parcela dos recursos decorrentes da emissão das 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, as Devedoras declaram que serão controladoras das SPE Incorporadoras e assumem 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 pelas Devedoras 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 as Devedoras realizem 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 pelas Devedoras, mediante o envio de declaração, em papel timbrado, assinada eletronicamente por representante legal, 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 até o último dia dos meses de setembro e março 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** das 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 divulgadas 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 que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, para acompanhamento da utilização dos recursos recebidos pelas Devedoras, com a descrição

detalhada e exaustiva da destinação futura, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios (conforme definido abaixo) e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para o acompanhamento da utilização dos recursos. Quando solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) dias do recebimento da solicitação, exigir das Devedoras a disponibilização dos Documentos Comprobatórios.

2.4.5.1. No caso da verificação da destinação futura, o Agente Fiduciário dos CRI analisará o relatório e os Documentos Comprobatórios enviados pelas Devedoras e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, *internet*, *marketing* e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

2.4.5.2. Para fins desta cláusula, entendem-se como “Documentos Comprobatórios”: termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “PDF”, comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

2.4.5.3. As Devedoras declararam que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da Destinação Futura, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

2.4.5.4. Os itens 1 e 2 do Anexo VII descrevem as despesas imobiliárias já

incorridas pelas Devedoras e que serão reembolsadas com parte dos recursos captados por meio da presente Emissão e os itens 3 e 4 do Anexo VII descrevem a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nos empreendimentos.

2.4.5.5. As Devedoras se comprometeram, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão, exclusivamente conforme esta cláusula 2.4.

2.4.5.6. As Devedoras se obrigaram, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares dos CRI, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das CCB e, conseqüentemente, dos CRI, de forma diversa da estabelecida nesta cláusula 2.4, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares dos CRI, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Principal das CCB, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização ou a data de pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

2.4.5.7. 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 pelas Devedoras, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pelas Devedoras, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das 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 as Devedoras se comprometem a apresentar eventuais documentos comprobatórios solicitados nos termos da cláusula 2.4.6 abaixo.

2.4.5.8. Em relação aos recursos oriundos das CCB e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas aos Empreendimentos Alvo, as Devedoras deverão prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação do atendimento à cláusula 2.4.5, na seguinte periodicidade prevista na referida cláusula. Ainda, nesta data, as Devedoras apresentaram ao Agente Fiduciário dos CRI, e o Agente Fiduciário dos CRI validou, os Documentos de Destinação das despesas

imobiliárias que serão reembolsadas com os recursos da presente Emissão, conforme listadas nos itens 1 e 2 do Anexo VII.

2.4.5.9. Em relação aos recursos oriundos que serão objeto de reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pelas Devedoras nos Empreendimentos Alvo, considerando que as Devedoras comprovaram a natureza imobiliária de tais despesas, referidos recursos, e apenas estes, serão de livre uso pelas Devedoras e não exigirão comprovação adicional de destinação.

2.4.6. Para fins de comprovação da destinação de reembolso, as Devedoras encaminharam, previamente às assinaturas das CCB, ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo VII deste Termo de Securitização, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R\$ 22.095.733,99 (vinte e dois milhões, noventa e cinco mil, setecentos e trinta e três reais e noventa e nove centavos) na CCB Helbor e R\$ 2.980.556,70 (dois milhões e novecentos e oitenta mil e quinhentos e cinquenta e seis reais e setenta centavos). Ademais, neste caso, as Devedoras declaram e certificaram, por meio das CCB, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.

2.4.7. Nos termos das CCB, as Devedoras se obrigaram 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 das 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 das CCB.

2.4.8. 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 pelas Devedoras 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 pelas Devedoras, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis das Devedoras, 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.

2.4.9. No âmbito das CCB, as Devedoras se obrigaram, 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 das 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.

2.4.9.1. O valor da indenização previsto na cláusula 2.4.9 acima está limitado, em qualquer circunstância, ao valor de principal das 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.

2.4.10. No âmbito das CCB, as Devedoras declararam que a captação de recursos realizada por meio das CCB e dos 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 pelas CCB serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas 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 pelas CCB, as 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 das CCB foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e a transferência das CCB realizada por meio do respectivo termo de endosso e da B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas 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 das CCB serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação, o cálculo e envio de informação às Devedoras com 3 (três) Dias Úteis de antecedência às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas decorrentes das CCB, bem como o saldo devedor das 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 Garantias, conforme indicadas nas cláusulas 2.8.1 a 2.8.5 abaixo, além do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.

2.8.1. Alienação Fiduciária de Imóveis: a Alienação Fiduciária de Imóveis, a ser constituída pela SPE Garantidora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, cabendo às Devedoras, em conjunto com a SPE Garantidora, providenciar o registro junto ao cartório de registro de imóveis competente, no prazo de até 90 (noventa) dias corridos, contados da data de emissão das CCB, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, uma única vez, pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias corridos, exclusivamente na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo cartório de registro de imóveis competente.

2.8.1.1. A Alienação Fiduciária de Imóveis será outorgada em caráter irrevogável e irretroatável e entrará em vigor na presente data, sendo, a partir da presente data, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, observada a Condição Suspensiva (conforme prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis) relativa à Fração ideal do Terreno.

2.8.1.2. As Devedoras deverão entregar à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e de seus eventuais aditamentos, registrados no cartório de registro de imóveis competente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro ou averbação, conforme o caso, sendo que o protocolo deverá ser realizado nos termos do respectivo aditamento, bem como a certidão de matrícula dos Imóveis contemplando o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

2.8.2. Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva: Alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas da SPE Garantidora, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da SPE Garantidora, a ser outorgada mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva, sendo que referida garantia estará plenamente válida e em vigor após seu registros e os registros dele decorrentes, bem como da superação da Condição Suspensiva (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva).

2.8.2.1. As Devedoras deverão entregar à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e de seus eventuais aditamentos, registrados nos cartórios competentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro, sendo que o protocolo deverá ser realizado nos termos do respectivo aditamento, bem como o contrato social da SPE Garantidora constando a garantia devidamente registrado na JUCESP.

2.8.3. Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva e Constituição do Fundo de Obras do Empreendimento Garantia: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a SPE Garantidora e a Emissora celebrarão o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva. Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva, a SPE Garantidora cederá fiduciariamente os recebíveis atualmente existentes e os recebíveis futuros decorrentes da venda de todas as unidades autônomas do Empreendimento Garantia, e não somente os relativos às Unidades Autônomas que integram a garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis/as Unidades Autônomas, a serem devidos pelos Adquirentes (conforme definido abaixo, e respectivamente, “Recebíveis” e “Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva”), sendo que referida garantia estará plenamente válida e em vigor após a superação da Condição Suspensiva (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva), devendo ainda tais recursos serem utilizados, preferencialmente, para composição ou recomposição de Fundo de Obras do Empreendimento Garantia, nos termos da cláusula 2.8.3.2 e seguintes abaixo, sendo o remanescente utilizado conforme cláusula 8.9 abaixo.

2.8.3.1. As Devedoras deverão entregar à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma)

cópia eletrônica do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, e de seus eventuais aditamentos, registrados nos cartórios competente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro, sendo que o protocolo deverá ser realizado nos termos do respectivo aditamento.

2.8.3.2. Fundo de Obras do Empreendimento Garantia: Em garantia da conclusão das obras da fase 2 do Empreendimento Garantia, conforme indicado na cláusula 5.2 do Contrato de Cessão, as Devedoras concordam em constituir, na Conta do Patrimônio Separado, que estará afetada pelo regime fiduciário dos CRI um fundo calculado conforme abaixo (“Valor do Fundo de Obras do Empreendimento Garantia”), sendo que o Valor do Fundo de Obras do Empreendimento Garantia, além de garantir a conclusão das obras da fase 2 do Empreendimento Garantia, também poderá ser utilizado pela Emissora para fazer frente às Obrigações Garantidas em caso de inadimplemento das Devedoras e/ou da SPE Garantidora (“Fundo de Obras do Empreendimento Garantia”).

2.8.3.3. O Valor do Fundo de Obras do Empreendimento Garantia, a ser mantido na Conta do Patrimônio Separado até que a Fiscalizadora (conforme definido abaixo) verifique a conclusão das obras da fase 2 do Empreendimento Garantia, será calculado mensalmente pelo Agente de Monitoramento (conforme definido abaixo) e será composto pelas duas parcelas abaixo indicadas:

- (a) custos futuros previstos para o desenvolvimento do Empreendimento Garantia até a sua conclusão, conforme calculado pelo Agente de Monitoramento (conforme definido abaixo);
- (b) adicional de 20% (vinte por cento) sobre a parcela indicada no item “a” acima.

2.8.3.4. Caso seja verificado que o valor mantido no Fundo de Obras do Empreendimento Garantia é inferior ao calculado pelo Agente de Monitoramento, o Fundo de Obras deverá ser recomposto com o Valor Líquido de Venda oriundo das vendas das Unidades Autônomas, sob pena de vencimento antecipado, nos termos das CCB.

2.8.3.5. Se, por qualquer motivo, o montante relativo ao Fundo de Obras do Empreendimento Garantia na Conta do Patrimônio Separado for superior ao Valor do Fundo de Obras do Empreendimento Garantia, as Devedoras deverão realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória, conforme prevista neste Termo de Securitização.

2.8.3.6. Adicionalmente, após a verificação, pela Fiscalizadora, da conclusão das obras da fase 2 do Empreendimento Garantia, os valores remanescentes na Conta do Patrimônio

Separado a título do Fundo de Obras do Empreendimento Garantia serão utilizados para Amortização Extraordinária Obrigatória, conforme prevista neste Termo de Securitização.

2.8.3.7. O saldo do Fundo de Obras do Empreendimento Garantia será liberado em parcelas mensais e sucessivas (“Liberações Mensais do Fundo de Obras”), sendo que as Liberações Mensais do Fundo de Obras ficarão sujeitas ao cumprimento cumulativo da totalidade das Condições Precedentes do Fundo de Obras (conforme definido abaixo), que deverão ser cumpridas em até 150 (cento e cinquenta) dias a contar da data de assinatura do Contrato de Cessão (“Prazo Máximo das Condições Precedentes do Fundo de Obras”).

2.8.3.8. Para a definição dos valores das Liberações Mensais do Fundo de Obras futuras à SPE Garantidora e/ou às Devedoras, conforme o caso, a Emissora utilizará os valores indicados pelo Agente de Monitoramento que, por sua vez, definirá os valores com base na necessidade de caixa do Empreendimento Garantia projetada para o mês em que será realizada a respectiva Liberação Mensal do Fundo de Obras. A Emissora deverá realizar a Liberação Mensal do Fundo de Obras até o dia 10 (dez) do mês subsequente (ou o Dia Útil imediatamente anterior, caso o dia 10 (dez) não seja Dia Útil), em valor correspondente ao definido pelo Agente de Monitoramento, sendo a que a 1ª (primeira) Liberação Mensal do Fundo de Obras deverá ocorrer no dia 10 de julho de 2023.

2.8.3.9. Condições Precedentes do Fundo de Obras: As Liberações Mensais do Fundo de Obras serão suspensas após o Prazo Máximo das Condições Precedentes do Fundo de Obras até o cumprimento cumulativo, pelas Devedoras, ou a renúncia pela Cessionária, das seguintes condições (“Condições Precedentes do Fundo de Obras”).

- (a) cumprimento e manutenção das Condições Precedentes, conforme previstas no Contrato de Cessão e indicadas na cláusula 2.3.1 deste Termo de Securitização;
- (b) comprovação do registro da RS da MPD na JUCESP;
- (c) comprovação do registro da RS da SPE Garantidora na JUCESP;
- (d) comprovação do registro do Contrato de Cessão nos Cartórios de RTD, conforme previsto no Contrato de Cessão;
- (e) comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme previsto no respectivo instrumento;

- (f) comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva perante os Cartórios de RTD competentes, conforme previsto no respectivo instrumento;
- (g) comprovação do registro da alteração do contrato social da SPE Garantidora para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva (“ACS”) na JUCESP;
- (h) comprovação do registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva perante os Cartórios de RTD competentes, conforme previsto no respectivo instrumento;
- (i) comprovação do registro do ato societário de alteração do contrato social da SPE Garantia na JUCESP, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva;
- (j) não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado; e
- (k) apresentação do comprovante de quitação da “*Cédula de Crédito Bancário nº 1016084480*”, emitida pela SPE Garantidora em favor do Banco Itaú Unibanco S.A. em 15 de dezembro de 2020 (“Plano Empresário”).

2.8.3.10. Acompanhamento das Obras da Fase 2 do Empreendimento Garantia. Será contratada, a exclusivo critério da Emissora, empresa especializada para a prestação de serviços relacionados à fiscalização da evolução financeira das obras de construção da fase 2 do Empreendimento Garantia (“Fiscalizadora”), a qual ficará responsável, dentre outras atividades definidas em instrumento próprio, por fornecer as informações necessárias à elaboração de relatórios mensais de acompanhamento da fase 2 do Empreendimento Garantia (“Relatórios de Acompanhamento”).

2.8.3.11. Fica desde logo estabelecido que os termos e condições do contrato de prestação de serviços referido na cláusula 2.8.3.10 acima serão aprovados de comum acordo entre as Devedoras, a SPE Garantidora e a Emissora, sendo que, as partes acordam desde já que a remuneração da Fiscalizadora será de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais, os quais, incluindo os custos e despesas relacionados à contratação da Fiscalizadora serão arcados exclusivamente pelas Devedoras, proporcionalmente ao valor de suas respectivas CCB, sem quaisquer ônus para a Emissora.

2.8.3.12. Será contratada, ainda, a exclusivo critério da Emissora, empresa especializada para a prestação de serviços de gestão de recebíveis e monitoramento (“Agente de

Monitoramento”), o que inclui, mas não se limita a, a auditoria dos compromissos de compra e venda a serem firmados em relação às Unidades Autônomas, e ao acompanhamento dos aspectos fiscais e financeiros relacionados ao Empreendimento Garantia (que abrangem, dentre outros, eventuais inadimplências, regularização e comercialização das Unidades Autônomas, recolhimento de tributos, utilização dos recursos do Fundo de Obras do Empreendimento Garantia etc.).

2.8.3.13. Fica desde logo estabelecido que os termos e condições do contrato de prestação de serviços referido na cláusula 2.8.3.12 acima serão aprovados de comum acordo entre as Devedoras, a SPE Garantidora e a Emissora, sendo que, as partes acordam desde já a contratação da **Monitor Imobiliário Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, andar 17, sala 1714, Brooklin Paulista, CEP 04.578-903, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.961.698/0001-70 (“Monitori” ou “Agente de Monitoramento”, conforme o caso), com remuneração de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) mensais, os quais, incluindo os custos e despesas relacionados à contratação do Agente de Monitoramento, serão arcados pelas Devedoras, proporcionalmente ao valor das suas respectivas CCB, sem quaisquer ônus para a Emissora.

2.8.3.14. O Relatório de Acompanhamento será elaborado pelo Agente de Monitoramento, com base em informações fornecidas pela Fiscalizadora e/ou pelas Devedoras, conforme o caso, e deverá ser apresentado à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para análise da Emissora até o último Dia Útil de cada mês, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- (i) serviços/insumos de obra executada até o mês imediatamente anterior, bem como o fluxo de despesas e custos projetados para o mês seguinte, observado o cronograma das obras da fase 2 do Empreendimento Garantia previsto no Anexo III do Contrato de Cessão (“Cronograma do Empreendimento Garantia”);
- (ii) evolução de obra prevista e executada, com os correspondentes percentuais de evolução e valores, em reais;
- (iii) levantamento de todas as movimentações financeiras no período, incluindo eventuais retiradas de capital, mútuos, adiantamentos para futuro aumento de capital (AFACs) e outras transações pelas Devedoras e pela SPE Garantidora;
- (iv) projeção atualizada de custos e prazos das saídas de caixa previstas para pagamentos das demais despesas da Devedoras e da SPE Garantidora para a execução do Empreendimento Garantia;

- (v) documentação fotográfica do Empreendimento Garantia; e
- (vi) consolidação dos compromissos celebrados em relação às Unidades Autônomas da Fase 1 e das futuras Unidades Autônomas da Fase 2.

2.8.3.15. As Devedoras e a SPE Garantidora se comprometem, ainda, a fornecer à Fiscalizadora e ao Agente de Monitoramento, até o 20º (vigésimo dia de cada mês (se não for Dia Útil, referido prazo deverá ser antecipado para o Dia Útil imediatamente anterior) as informações, relativas ao mês imediatamente anterior, necessária à produção do Relatório de Acompanhamento, tais como, mas não se limitando, extratos bancários, relatórios gerenciais, demonstrativos contábeis, extrato de clientes, relatórios de evolução da obra, e quaisquer outras informações desde que solicitadas até o último dia do mês anterior à produção do Relatório de Acompanhamento.

2.8.3.16. As Devedoras e a SPE Garantidora permitirão, desde que previamente agendado com no mínimo 2 (dois) Dias Úteis de antecedência, acesso irrestrito ao Empreendimento Garantia para que a Fiscalizadora e o Agente de Monitoramento possam coletar informações necessárias à produção do Relatório de Acompanhamento.

2.8.3.17. Caso as Devedoras e a SPE Garantidora não enviem as informações necessárias à produção do Relatório de Acompanhamento no prazo estabelecido e/ou de forma incompleta, ou restrinjam acesso ao Empreendimento Garantia de forma injustificada, a Emissora, a seu exclusivo critério, poderá postergar as Liberações Mensais do Fundo de Obras, conforme previstas no Cronograma do Empreendimento Garantia.

2.8.4. Caso o Agente de Monitoramento identifique divergências ou irregularidades nas informações fornecidas pela Fiscalizadora, pelas Devedoras e/ou pela SPE Garantidora, conforme o caso, as Partes deverão, de comum acordo, estabelecer os parâmetros para correção imediata de tais divergências ou irregularidades.

2.8.5. Aval: Nos termos das respectivas CCB, a SPE Garantidora, isoladamente no âmbito da CCB Helbor e em conjunto com a Helbor no âmbito da CCB MPD (SPE Garantidora e Helbor, quando em conjunto e relativamente ao Aval, “Avalistas”), obrigaram-se solidariamente com as Devedoras das respectivas CCB, em caráter irrevogável e irretratável, perante o credor das CCB, como avalistas, principais pagadoras e solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas pelas Devedoras nos termos das respectivas CCB, pelo pagamento integral de todos os valores, principais ou acessórios, incluindo, sem limitação, o Valor Principal e os Juros Remuneratórios

devidos pelas Devedoras nos termos das respectivas CCB, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, divisão e exoneração previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 365 e 368 do Código Civil, bem como os artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil (“Aval”).

2.8.6. Razão Mínima de Garantia: Enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, as Devedoras se comprometem a manter a razão mínima de garantia em valor igual ou superior a 130% (cento e trinta por cento), conforme fórmula indicada abaixo (“Razão Mínima de Garantia”):

$$\text{Razão Mínima de Garantia} = \frac{(\text{Estoque} + \text{Recebíveis} - \text{Despesas a Incorrer}) + \text{Fundo de Reserva} + \text{Fundo de Obras do Empreendimento Garantia}}{\text{Saldo Devedor}} \geq 130\%$$

Onde:

“Estoque” = valor total das Unidades Autônomas não comercializadas, líquido de a) comissão de intermediação imobiliária; b) impostos e c) obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pelo Agente de Monitoramento nas respectivas datas de verificação;

“Recebíveis” = valor nominal dos recebíveis futuros oriundos da comercialização das Unidades Autônomas, líquido de a) comissão de intermediação imobiliária; b) impostos e c) obrigações relativas ao pagamento de permuta, calculado pelo Agente de Monitoramento nas respectivas datas de verificação;

“Despesas a Incorrer” = total de despesas e custos a incorrer com as obras da fase 2 do Empreendimento Garantia, conforme verificado pelo Agente de Monitoramento nas respectivas datas de verificação;

“Fundo de Reserva” = conforme definido acima;

“Fundo de Obras do Empreendimento Garantia” = conforme definido acima; e

“Saldo Devedor” = a soma do saldo do Valor Principal de cada uma das CCB nas respectivas datas de verificação

2.8.6.1. A verificação da Razão Mínima de Garantia deve ser realizada mensalmente pelo Agente de Monitoramento, em até 5 (cinco) Dias Úteis após cada Data de Pagamento das CCB, conforme definido nas CCB, sendo certo que a 1ª (primeira) verificação ocorrerá no mês seguinte ao da primeira Data de Pagamento das CCB.

2.8.6.2. Para efeitos do cálculo do Estoque, para fins de verificação do atendimento à

Razão Mínima de Garantia, o Agente de Monitoramento levará em consideração o preço médio do metro quadrado de venda de Unidades Autônomas, diferenciando-se por sua função residencial ou comercial, tipologia, prumada e andar, caso aplicável, que tenham sido vendidas nos 6 (seis) meses anteriores nos quais ocorreram vendas, sejam esses meses consecutivos ou não.

2.8.6.3. Caso, em qualquer data de verificação, seja verificado o não cumprimento da Razão Mínima de Garantia, as Devedoras deverão recompor a Razão Mínima de Garantia mediante Amortização Extraordinária Obrigatória das CCB, na proporção do Saldo Devedor de cada CCB, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Cessionária informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia.

2.8.6.4. Caso as Devedoras descumpram com suas obrigações pecuniárias de recomposição da Razão Mínima de Garantia, nos termos da cláusula 2.8.6.3 acima, o referido descumprimento será considerado como descumprimento de obrigação pecuniária, conforme indicado entre os Eventos de Vencimento Antecipado previstos nas CCB.

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

2.8.8. Nos termos das CCB e do Contrato de Alienação Fiduciária, as Devedoras e a SPE Garantidora se comprometeram a manter os Imóveis alienados 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**: 28^a;
- (b) **Série**: 1^a;
- (c) **Quantidade de CRI**: 113.200 (cento e treze mil e duzentos);
- (d) **Valor Global da Emissão**: R\$ 113.200.000,00 (cento e treze milhões e duzentos 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 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência 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:** 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:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (k) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 28 de julho de 2023;
- (l) **Prêmio Inicial:** será retido do Valor Principal das CCB a ser transferido pela Securitizadora à Emitente, o montante total de R\$ 1.132.000,00 (um milhão e cento e trinta e dois mil reais), o qual será pago aos Titulares dos CRI dividido pela quantidade total de CRI integralizados até a data de pagamento do prêmio (exclusive) (“Prêmio Inicial”)
- (m) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (n) **Forma:** os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural;
- (o) **Ambiente de Depósito, Distribuição e Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;



- (p) **Data de Emissão:** 19 de novembro de 2023;
- (q) **Local de Emissão:** São Paulo - SP;
- (r) **Data de Vencimento Final:** 27 de novembro de 2025;
- (s) **Prazo de vencimento:** 892 (oitocentos e noventa e dois) dias;
- (t) **Garantia flutuante:** Não há;
- (u) **Outras Garantias:** não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, contando apenas com as Garantias a serem constituídas nas CCB e no Contrato de Cessão, quais sejam: o Aval, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras do Empreendimento Garantia;
- (v) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (w) **Classificação de Risco:** os CRI não serão objeto de classificação de risco;
- (x) **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, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI;
- (y) **Subordinação:** Não há;
- (z) **Categoria:** residencial;
- (aa) **Concentração:** concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados nas Devedoras, sendo 80% (oitenta por cento) na Helbor e 20% (vinte por cento) na MPD;
- (bb) **Tipo de Segmento:** apartamentos;
- (cc) **Tipo de Contrato com lastro:** cédulas de crédito bancário; e
- (dd) **Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento:** Não há.

3.1.1. Relativamente aos Juros Remuneratórios, 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 das CCB e o Valor Nominal Unitário dos CRI 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 Emissora 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) da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição à Taxa DI, convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, para definição do novo parâmetro e, conseqüentemente, para cálculo dos Juros Remuneratórios. 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.

3.1.1.1. As Devedoras poderão participar da Assembleia Especial acima prevista, ocasião em que poderão se manifestar acerca do novo parâmetro escolhido na respectiva Assembleia Especial.

3.1.1.2. Caso as Devedoras, a seu exclusivo critério, não concordem com o novo parâmetro definido na Assembleia Especial acima prevista, poderá optar por resgatar antecipadamente as CCB e, conseqüentemente, os CRI, observada a necessidade de notificação à B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência com relação ao evento, sem acréscimo de penalidades ou prêmios em desfavor das Devedoras, observadas as disposições aplicáveis ao resgate antecipado previstos nas CCB e neste Termo de Securitização. Neste caso, para cálculo da remuneração aplicável no resgate das CCB e, conseqüentemente, dos CRI, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

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 pela Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 160.

3.3. Oferta: 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 não poderão ser distribuídos de forma parcial.

3.3.1. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

3.3.2. De acordo com os termos da Resolução CVM 160, a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, 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.

3.3.3. 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 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 Termo de Securitização, estando de acordo com todos os seus termos e condições; e
- (d) são Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30/2021.

3.4. Regime de Distribuição: Observadas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, 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; ou (ii) 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 a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, 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, a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, 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, da B3 e da CVM.

3.6. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Observado o disposto na cláusula 3.6.1 abaixo, os CRI somente poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM 30, depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, e somente depois de 12 (doze) meses da data de encerramento da Oferta, entre o público investidor em geral, tendo em vista que a presente Oferta tem como público-alvo Investidores Profissionais.

3.6.1. Não há restrição à negociação dos CRI entre Investidores Profissionais 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”). 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 - produto 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:

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

onde,

n - número de taxas DI over utilizadas;

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

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:



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

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

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

Onde:

Spread - 3,000 (três inteiros)

dup - 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, 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 $(1 + TDik)$ 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 $(Fator\ DI \times Fator\ Spread)$ 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:

$$A_{ai} = (V_{Nb} \times T_{ai})$$

Onde,

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

V_{Nb} - conforme definido anteriormente.

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

S_{di} - 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:

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

onde,

PMT_i - valor da i -ésima parcela dos CRI.

A_{ai} - 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. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, Prêmio de Pré-Pagamento e Vencimento Antecipado das CCB

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

6.2. Resgate Antecipado Obrigatório e Amortização Extraordinária Obrigatória: a integralidade do Valor Líquido de Venda (conforme definido abaixo) das Unidades Autônomas deverá ser direcionada para a Conta do Patrimônio Separado, para os casos em que os pagamentos dos adquirentes dos Imóveis forem realizados por meio de Financiamento de Instituição Financeira (conforme definido abaixo), ou para a Conta da SPE, nos casos em que os pagamentos feitos pelos adquirentes dos Imóveis forem realizados por meio de boleto bancário, sendo que a Emissora, observadas as condições previstas no Contrato de Cessão e a suficiência de recursos para fazer frente à ordem de pagamentos constante da cláusula 8.9 abaixo, deverá realizar, mediante notificação prévia à B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência do respectivo evento, (i) o resgate antecipado das CCB e, conseqüentemente, da totalidade dos CRI, caso o Valor Líquido de Venda seja superior ao Valor Principal das CCB ou ao saldo do Valor Principal das CCB, e, conseqüentemente, ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, (“Resgate Antecipado Obrigatório”); ou (ii) a amortização extraordinária do Valor Principal das CCB (ou do saldo do Valor Principal das CCB, conforme o caso) e, conseqüentemente, do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, sendo que, nesta hipótese, deverá ser observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Principal ou do saldo do Valor Principal de cada uma das CCB e, conseqüentemente, do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na hipótese de o Valor Líquido de Venda ser inferior ao Valor Principal das CCB ou ao saldo do Valor Principal das CCB e, conseqüentemente, ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, bem como na hipótese prevista na cláusula 5.4.6 do Contrato de Cessão (“Amortização Extraordinária Obrigatória”).

6.2.1. A totalidade dos recursos oriundos da comercialização das Unidades Autônomas (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos Adquirentes e/ou eventual banco financiador), líquido de corretagem e impostos sobre a receita da venda (“Valor Líquido de Venda”), será destinada à Conta do Patrimônio Separado ou à Conta da SPE, conforme o caso, e será utilizada, em cada Data de Pagamento das CCB, na ordem prevista na cláusula 8.9 deste Termo de Securitização.

6.2.2. A destinação do Valor Líquido de Venda para a Conta do Patrimônio Separado ou para a Conta da SPE, conforme o caso, deverá estar prevista na respectiva promessa de compra e venda e/ou na escritura definitiva de venda e compra das Unidades Autônomas, constando como conta para pagamento do valor de venda das unidades a Conta do Patrimônio Separado ou a Conta da SPE, conforme o caso, devendo as Devedoras comprovarem, por meio de extratos a serem encaminhados à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

6.2.3. A Emissora se obriga a comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos definitivos que formalizarem a venda, pela SPE Garantidora, das Unidades Autônomas a terceiros (“Adquirentes”), com a finalidade de liberar a garantia de alienação fiduciária constituída sobre tais Unidades Autônomas, sendo que os recursos daí decorrentes deverão ser destinados para o cumprimento de todas e quaisquer obrigações devidas em razão das CCB, do Contrato de Cessão e, conseqüentemente, dos CRI, conforme e de acordo com o observado o disposto na cláusula 6.2 deste Termo de Securitização. Os instrumentos de compromisso/promessa de venda e compra das Unidades Autônomas poderão ser celebrados livremente pela SPE Garantidora, independentemente do comparecimento da Emissora, informando esta aos Adquirentes da existência da alienação fiduciária sobre as Unidades Autônomas.

6.2.4. Caso o Adquirente, para realizar o pagamento do preço de compra da Unidade Autônoma (i) utilize recursos próprios, ou (ii) obtenha financiamento com uma instituição financeira (“Financiamento de Instituição Financeira”); a SPE Garantidora deverá seguir com o procedimento para liberação da garantia concomitantemente ao ato de celebração do respectivo contrato definitivo ou escritura de compra e venda, sendo certo que o cumprimento de todas e quaisquer obrigações devidas em razão das CCB e, conseqüentemente, dos CRI, em especial a respectiva amortização, ordinária ou extraordinária, dos saldos devedores das CCB e, conseqüentemente, dos CRI, deverá ocorrer apenas mediante recebimento do valor integral líquido de corretagem e impostos sobre a receita da venda da unidade autônoma na Conta do Patrimônio Separado ou na Conta da SPE, conforme o caso, independentemente do efetivo recebimento dos valores de venda do respectivo imóvel pela SPE Garantidora, e mesmo que tenha havido com o adquirente da unidade autônoma qualquer negociação de pagamento a prazo ou de qualquer outra forma.

6.2.5. Ainda, em qualquer hipótese de venda das Unidades Autônomas, excepcionalmente à regra estabelecida nas cláusulas acima, é facultado às Devedoras 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) Unidade(s) Autônoma(s) cujo gravame venha a ser liberado naquele momento não seja superior a R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), (ii) as Devedoras estejam adimplentes com todas as suas obrigações decorrentes das CCB e, conseqüentemente,

dos CRI, e dos demais Documentos da Operação, inclusive, mas não se limitando a, Razão Mínima de Garantia. 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, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo Requerimento de Liberação, com cópia a ser enviada ao Agente Fiduciário dos CRI em até 1 (um) Dia Útil.

6.2.6. Na hipótese acima, as Devedoras se obrigam, por meio das CCB, 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, sob pena de vencimento antecipado das CCB por descumprimento de obrigação pecuniária.

6.3. Resgate Antecipado Facultativo: As Devedoras poderão, a qualquer tempo, a partir do 18º (décimo oitavo) mês contado da Data de Emissão das CCB, proceder ao resgate antecipado total das CCB, desde que em conjunto, mediante notificação preliminar, com pelo menos 60 (sessenta) dias de antecedência, indicando a intenção de realizar o resgate antecipado facultativo, seguida de notificação definitiva, com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, sendo que a informação do valor estimado a ser pago será enviada com 10 (dez) dias de antecedência da data do evento e que, além do Valor Principal ou do saldo do Valor Principal, conforme o caso, e dos Juros Remuneratórios, o valor do resgate antecipado total deverá ser acrescido do Prêmio de Pré-Pagamento (conforme definido abaixo) (“Resgate Antecipado Facultativo das CCB”).

6.3.1. No caso de Resgate Antecipado Facultativo das CCB, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado total dos CRI, mediante notificação à B3 com no mínimo 3 (três) Dias Úteis de antecedência (“Resgate Antecipado Facultativo”).

6.4. Prêmio de Pré-Pagamento: Na hipótese de ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo das CCB deverá ser acrescido aos valores a serem pagos pelas Devedoras um prêmio a ser calculado de acordo com a fórmula abaixo (“Prêmio de Pré-Pagamento”):

$$\text{Prêmio de Pré – Pagamento} = P \times \frac{DU}{252} \times VP_{PAE}$$

Onde:

$P = 0,45\%$ (quarenta e cinco centésimos por cento);



DU = número de Dias Úteis contados a partir da data de Resgate Antecipado Facultativo, até a Data de Vencimento; e

VP AE = é o valor de pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das CCB que será equivalente ao saldo parcial ou total, conforme o caso, do Valor do Principal das CCB, acrescido dos Juros Remuneratórios, devidos e ainda não pagos até a data de pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das CCB, calculado *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização ou da última Data de Pagamento prevista nas CCB, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das CCB.

6.5. Vencimento Antecipado das CCB: A Emissora poderá considerar vencida a dívida representada pelas CCB nas hipóteses previstas nas cláusulas 6.5.1 e 6.5.2 abaixo, ocasião em que as Devedoras deverão realizar o resgate antecipado das CCB e, conseqüentemente, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI.

6.5.1. São eventos caracterizadores de vencimento antecipado da CCB Helbor os seguintes (“Evento de Vencimento Antecipado da CCB Helbor” e, em conjunto, “Eventos de Vencimento Antecipado da CCB Helbor”):

- (a) a não comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis junto ao cartório de registro de imóveis competente, no prazo de até 90 (noventa) dias corridos, contados da data de emissão da CCB Helbor, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, uma única vez, pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias corridos, exclusivamente na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo cartório de registro de imóveis competente;
- (b) não pagamento, pela Helbor ou pela SPE Garantidora nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada à CCB Helbor, bem como com relação aos demais Documentos da Operação, não sanada até o 5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento;
- (c) falta de cumprimento pela Helbor ou pela SPE Garantidora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente da CCB Helbor e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou caso não seja sanado em 30 (trinta) dias corridos, contados do recebimento de aviso escrito da Emissora;
- (d) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (e) requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Helbor ou pela SPE

Garantidora, ou qualquer procedimento análogo que venha a substituir os listados neste item e/ou ser criado por lei, incluindo, mas não se limitando a, pedido cautelar para sustação de pagamento;

(f) requerimento de falência contra a Helbor ou contra a SPE Garantidora não elidido no prazo legal, decretação de falência, extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência da Helbor e/ou da SPE Garantidora;

(g) Protestos legítimos de títulos contra a Helbor e/ou contra a SPE Garantidora cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) com relação à Helbor, e R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) com relação à SPE Garantidora, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Helbor ou pela SPE Garantidora ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência;

(h) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade da CCB Helbor ou dos demais Documentos da Operação, ou de quaisquer das obrigações da Helbor e da SPE Garantidora oriundas da CCB Helbor e dos demais Documentos da Operação;

(i) se for comprovada, a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Helbor ou da SPE Garantidora, contida na CCB Helbor, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Emissora ou seus cessionários, a qualquer título;

(j) inadimplemento de quaisquer dívidas da Helbor ou da SPE Garantidora, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) com relação à Helbor, e R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) com relação à SPE Garantidora, ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Helbor ou da SPE Garantidora decorrentes CCB Helbor, salvo se a Helbor ou a SPE Garantidora comprovar, até o 5º (quinto)Dia Útil imediatamente seguinte à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela Helbor ou pela SPE Garantidora;

(k) não pagamento pela Helbor e/ou pela SPE Garantidora de valor de condenação decorrente de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Helbor e/ou a SPE Garantidora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) com relação à Helbor, e R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) com relação à SPE Garantidora, ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação possa comprovadamente vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Helbor e/ou da SPE Garantidora decorrentes da CCB Helbor e/ou dos demais Documentos da Operação;

- (l) alteração do estatuto social da Helbor e/ou da SPE Garantidora que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Helbor ou da SPE Garantidora em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Helbor ou da SPE Garantidora previstas CCB Helbor e/ou demais nos Documentos da Operação;
- (m) transformação do tipo societário da Helbor e/ou da SPE Garantidora, salvo se previamente autorizados pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial;
- (n) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Helbor e/ou da SPE Garantidora, sem que haja a prévia autorização da Emissora com base em decisão dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial;
- (o) declaração de insolvência da SPE Garantidora, desde que não seja aprovado pela Emissora um avalista substituto, com base em decisão dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial;
- (p) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda pela Helbor e/ou pela SPE Garantidora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete de forma adversa a capacidade da Helbor ou da SPE Garantidora de cumprirem suas obrigações nos termos CCB Helbor e/ou dos Documentos da Operação;
- (q) sem que haja prévia autorização da Emissora, caso os atuais detentores diretos ou indiretos do controle acionário da Helbor e/ou da SPE Garantidora, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Helbor ou da SPE Garantidora;
- (r) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades da Helbor e/ou da SPE Garantidora que afete de forma adversa a capacidade da Helbor e/ou da SPE Garantidora de cumprir suas obrigações nos termos CCB Helbor e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (s) questionamento judicial pela Helbor e/ou pela SPE Garantidora, na qualidade de avalista da CCB Helbor, bem como dos demais Documentos da Operação, com relação aos termos e condições da operação;

(t) seja verificada a falsidade de qualquer declaração ou informação da Helbor e ou da SPE Garantidora, nos termos CCB Helbor, ou em quaisquer dos Documentos da Operação, ou outras obrigações no âmbito da Operação, desde que afete de forma adversa a capacidade da Helbor e/ou da SPE Garantidora de cumprir suas obrigações nos termos da CCB Helbor;

(u) descumprimento dos termos e obrigações assumidos nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, aos instrumentos de constituição de quaisquer garantias outorgadas pela Helbor, pela MPD e/ou pela SPE Garantidora que visem à garantia das obrigações assumidas CCB Helbor, no Contrato de Cessão e na Operação de Securitização, especialmente as obrigações de fornecimento de informações, amortizações extraordinárias e manutenção de razão de garantia;

(v) a não apresentação à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, do habite-se das Unidades Autônomas da Fase 2 até 31 de outubro de 2023;

(w) a não apresentação à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, do comprovante de quitação do Plano Empresário em até 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão;

(x) ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado constante da cláusula 17 da CCB MPD; e

(y) constituição e/ou verificação de ônus de qualquer natureza, judiciais e/ou extrajudiciais, incluindo, mas não se limitando, a dívidas, encargos, impostos, taxas, arrestos, sequestros, penhora, hipoteca legal ou convencional, alienação fiduciária, ou ainda de restrições de qualquer natureza, sobre o(s) imóvel(eis) objeto da destinação de recursos da CCB Helbor, que impeça a capacidade de comprovação da destinação de recursos ao(s) Empreendimento(s) Alvo conforme prevista na regulamentação aplicável, salvo conforme previsto nos Documentos da Operação ou se previamente e expressamente aprovado pela Emissora com base em decisão dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial.

6.5.2. São eventos caracterizadores de vencimento antecipado da CCB MPD os seguintes (“Evento de Vencimento Antecipado da CCB MPD” e, em conjunto, “Eventos de Vencimento Antecipado da CCB MPD” e, ainda, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado da CCB Helbor, os “Eventos de Vencimento Antecipado”):

(a) a não comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis junto ao cartório de registro de imóveis competente, no prazo de até 90 (noventa), contados da data de emissão da CCB MPD, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, uma única vez, pelo

prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos, exclusivamente na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo cartório de registro de imóveis competente;

- (b) não pagamento, pela MPD ou pelas Avalistas nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada à CCB MPD, bem como com relação aos demais Documentos da Operação, não sanada até o 5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento;
- (c) falta de cumprimento pela MPD ou pelas Avalistas, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente da CCB MPD e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou caso não seja sanado em 30 (trinta) dias corridos, contados do recebimento de aviso escrito da Emissora;
- (d) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (e) requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela MPD ou pelas Avalistas, ou qualquer procedimento análogo que venha a substituir os listados neste item e/ou ser criado por lei, incluindo, mas não se limitando a, pedido cautelar para sustação de pagamento;
- (f) requerimento de falência contra a MPD ou contra as Avalistas não elidido no prazo legal, decretação de falência, extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência da MPD e/ou das Avalistas;
- (g) Protestos legítimos de títulos contra a MPD e/ou contra as Avalistas cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) com relação à MPD e a Helbor, na qualidade de avalista da CCB MPD, e R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) com relação à SPE Garantidora, na qualidade de avalista da CCB MPD, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela MPD ou pelas Avalistas ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência;
- (h) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade da CCB MPD ou dos demais Documentos da Operação, ou de quaisquer das obrigações da MPD e das Avalistas oriundas da CCB MPD e dos demais Documentos da Operação;
- (i) se for comprovada, a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação da MPD ou das Avalistas, contida na CCB MPD, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Emissora ou seus cessionários, a qualquer título;

- (j) inadimplemento de quaisquer dívidas da MPD ou das Avalistas, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) com relação à MPD e à Helbor, na qualidade de avalista da CCB MPD, e R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) com relação à SPE Garantidora, na qualidade de avalista da CCB MPD, ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da MPD ou das Avalistas decorrentes CCB MPD, salvo se a MPD ou as Avalistas comprovar(em), até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente seguinte à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela MPD ou pelas Avalistas;
- (k) não pagamento pela MPD e/ou pelas Avalistas de valor de condenação decorrente de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a MPD e/ou as Avalistas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) com relação à MPD e à Helbor, e R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) com relação à SPE Garantidora, ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação possa comprovadamente vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da MPD e/ou das Avalistas decorrentes da CCB MPD e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (l) alteração do estatuto social da MPD e/ou das Avalistas que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da MPD ou das Avalistas em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da MPD ou das Avalistas previstas CCB MPD e/ou demais nos Documentos da Operação;
- (m) pagamento pela MPD e/ou pela SPE Garantidora de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, caso a MPD esteja em mora relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas na CCB MPD;
- (n) transformação do tipo societário da MPD e/ou das Avalistas, salvo se previamente autorizados pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial;
- (o) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da MPD e/ou das Avalistas, sem que haja a prévia autorização da Emissora;
- (p) declaração de insolvência das Avalistas, e desde que não seja aprovado pela Emissora avalistas substitutos, com base em decisão dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial;

- (q) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda pela MPD e/ou pelas Avalistas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete de forma adversa a capacidade da MPD ou das Avalistas de cumprirem suas obrigações nos termos CCB MPD e/ou dos Documentos da Operação;
- (r) sem que haja prévia autorização da Emissora, com base em decisão dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, caso os atuais detentores diretos ou indiretos do controle acionário da MPD e/ou das Avalistas, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da MPD ou das Avalistas;
- (s) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades da MPD e/ou das Avalistas que afete de forma adversa a capacidade da MPD e/ou das Avalistas de cumprir suas obrigações nos termos CCB MPD e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (t) questionamento judicial pela MPD e/ou pelas Avalistas, bem como dos demais Documentos da Operação, com relação aos termos e condições da operação;
- (u) seja verificada a falsidade de qualquer declaração ou informação da MPD e ou das Avalistas, nos termos CCB MPD, ou em quaisquer dos Documentos da Operação, ou outras obrigações no âmbito da Operação, desde que afete de forma adversa a capacidade da MPD e/ou das Avalistas de cumprir suas obrigações nos termos da CCB MPD;
- (v) descumprimento dos termos e obrigações assumidos nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, aos instrumentos de constituição de quaisquer garantias outorgadas pela MPD, pela Helbor e/ou pela SPE Garantidora que visem à garantia das obrigações assumidas CCB MPD, no Contrato de Cessão e na Operação de Securitização, especialmente as obrigações de fornecimento de informações, amortizações extraordinárias e manutenção de razão de garantia;
- (w) a não apresentação à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, do habite-se das Unidades Autônomas da Fase 2 até 31 de outubro de 2023;
- (x) a não apresentação à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, do comprovante de quitação do Plano Empresário, em até 90 (noventa) dias da Data de Emissão;
- (y) ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado constante da cláusula 17 da CCB Helbor; e



(z) constituição e/ou verificação de ônus de qualquer natureza, judiciais e/ou extrajudiciais, incluindo, mas não se limitando, a dívidas, encargos, impostos, taxas, arrestos, sequestros, penhora, hipoteca legal ou convencional, alienação fiduciária, ou ainda de restrições de qualquer natureza, sobre o(s) imóvel(eis) objeto da destinação de recursos da CCB MPD, que impeça a capacidade de comprovação da destinação de recursos ao(s) Empreendimento(s) Alvo conforme prevista na regulamentação aplicável, salvo conforme previsto nos Documentos da Operação ou se previamente e expressamente aprovado pela Emissora, com base em decisão dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial.

6.5.3. As Devedoras obrigam-se a notificar a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado de que tenha ciência e estejam listados nas cláusulas acima. Adicionalmente, as Devedoras obrigam-se a enviar à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, a partir de 6 (seis) meses a contar da emissão das CCB, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Evento de Vencimento Antecipado da CCB Helbor ou Evento de Vencimento Antecipado da CCB MPD, conforme o caso, bem como os documentos necessários à sua comprovação, conforme o caso, sendo que o eventual descumprimento do dever de comunicar, pelas Devedoras, não impedirá a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, de exercerem os poderes e as faculdades decorrentes dos Documentos da Operação.

6.6. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Obrigatório, Resgate Antecipado Facultativo das CCB ou Amortização Extraordinária Obrigatória das CCB, conforme previstos nas 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 pagamentos prevista na cláusula 8.9 deste Termo de Securitização.

6.7. Qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI decorrente de amortizações extraordinárias ou resgate antecipado das CCB deverá ocorrer sempre em uma Data de Pagamento dos CRI, observado que a amortização extraordinária facultativa das CCB deverá ser precedida de prévia comunicação, pelas Devedoras, com antecedência mínima prevista nas CCB e nos demais Documentos da Operação e ocorrer em uma Data de Pagamento CCB (conforme definido nas CCB).

6.8. Em qualquer hipótese de pré-pagamento 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 de Securitização; 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 em 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se referirem, enviar à CVM e disponibilizar em seu *website*, informe mensal para cada emissão, nos moldes previstos no Suplemento E à Resolução CVM 60, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI;
- (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 de liquidação ou banco 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 pelas Devedoras;
- (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 securitizadora 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 pelas CCB;
- (e) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelo assessor legal da Oferta e com as declarações das Devedoras e da SPE Garantidora, os Créditos Imobiliários representados pelas 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 das 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 constituem 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 das Devedoras, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra as Devedoras, 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 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;
- (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 Garantias; (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 conseqüente 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 estará sujeito à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as 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 pelas Devedoras, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pelas Devedoras 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 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 pelas Devedoras 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 das CCB: A Emissora será responsável pela guarda da via negociável e de 1 (uma) via não negociável de cada uma das 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 das 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) recomposição do Fundo de Reserva;
- (ii) recomposição do Fundo de Obras do Empreendimento Garantia, até a expedição do habite-se das Unidades Autônomas da Fase 2;
- (iii) pagamento de eventuais encargos moratórios devidos no âmbito das CCB e, conseqüentemente, dos CRI;
- (iv) pagamento das Despesas em aberto e devidas no referente mês;
- (v) pagamento de eventuais Juros Remuneratórios devidos e não pagos pelas Devedoras nas respectivas Datas de Pagamento anteriores;
- (vi) pagamento dos Juros Remuneratórios vincendos no respectivo mês; e
- (vii) Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório, conforme o caso.

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 nas CCB, as Devedoras se obrigaram 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 as Devedoras 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 das CCB, poderão ser aplicados, a pedido das Devedoras, 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: Os valores do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva e do Fundo de Obra do Empreendimento Garantia 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 Cedente, 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 (“Investimentos Permitidos”).

8.12.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos, líquidos de eventuais impostos, taxas e tributos, integrarão o Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização, sendo certo que, após a integral liquidação dos CRI, eventuais recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado serão transferidos às Devedoras, proporcionalmente ao valor de suas respectivas CCB.

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 que:

- (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 das CCB e dos Contratos de Garantia, 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 Garantia e os atos societários de aprovações de outorgas das Garantias, conforme necessários, deverão ser registrados respectivamente nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de RTD e na JUCESP nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e conseqüente 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 Emissoras;
 - (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 as Devedoras 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 das Devedoras;
- (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 dos 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 Garantias, a qualquer momento, sem exigência de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, também sendo permitida a utilização de laudo de avaliação contratado pelas Devedoras.

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (1) uma parcela de implantação no valor de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; (2) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (3) parcela semestral devida à título da verificação da destinação futura, no valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data em que ocorrer a verificação da destinação futura. Adicionalmente, serão devidas as remunerações extraordinárias descritas no Termo de Securitização, atualizadas na forma acima descrita. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, será devida 1 (uma) parcela equivalente ao valor indicado no item



“1” a título de “*abort fee*”. A parcela (2) citada acima será reajustada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. As parcelas citadas nesta cláusula, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), 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. Os valores devidos ao Agente Fiduciário dos CRI poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. Adicionalmente, a Cessionária, com recursos do Patrimônio Separado, antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos nos Documentos da Operação, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Cessionária, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e/ou pela Cessionária, conforme aplicável. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) 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 Cessionária, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão



dos Titulares dos CRI; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Cessionária e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Cessionária, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente. 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 pelas Devedoras, pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso. Em caso de inadimplemento, pela Cessionária, 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: (i) a execução das garantias; (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Cessionária, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) 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 Cessionária do respectivo “Relatório de Horas”.

9.4.1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta aplicação da destinação de recursos pelas Devedoras, 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 das Devedoras 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 pelas Devedoras, a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

9.4.3. 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*.

9.4.4. 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.

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

9.4.6. 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*.

9.4.7. 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.

9.4.8. Quando houver mora ou inadimplemento por parte das Devedoras 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 pelas Devedoras 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.

9.4.9. 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.

9.4.10. 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.

9.4.11. Despesas. A Emissora, exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado, ou, na ausência destes, com recursos que venham a ser aportados pelas Devedoras, 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.

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

9.4.11.2. 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 pelas Devedoras, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora ou pelas Devedoras, conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (a) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada das Devedoras, 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.

9.4.11.3. 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 nº 17.

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

9.10. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que, não havendo deliberação, o Agente Fiduciário dos CRI poderá adotar o disposto na legislação.

9.11. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário dos CRI não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de



definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

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

10. Liquidação do Patrimônio Separado

10.1. **Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada: (a) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda (b) qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá realizar imediata e transitariamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pelos recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

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



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

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação da Securitizadora;
- (iii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos a 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, das CCB e da Conta do Patrimônio Separado integrante do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em razão da emissão dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários, Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, Garantias e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

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

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

11. Assembleia Especial

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

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

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

11.3. Prazo e Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 10.2 acima, (i) a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência.

11.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especiais, disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet (www.habitasec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na formado artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

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

11.3.3. Especificamente nos casos de Assembleias Especiais convocadas para definição de um novo parâmetro em substituição à Taxa DI, conforme previsto na cláusula 3.1.1 e seguintes deste Termo de Securitização, em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na primeira convocação, deverá ser convocada nova Assembleia Especial em data diversa e, na segunda convocação, não havendo quórum de instalação e/ou deliberação, segundo os critérios constantes deste Termo de Securitização, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor das CCB e, conseqüentemente, dos CRI, pelas Devedoras, 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, as

Devedoras fiquem obrigadas, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos nas CCB e neste Termo de Securitização. Neste caso, para cálculo da remuneração aplicável no resgate das CCB e, conseqüentemente, dos CRI, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

11.3.4. 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.

11.3.5. 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.

11.3.6. 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.

11.3.7. 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 pelas Devedoras, ou pelo Fundo de Despesas, conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.3.8. 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. Consulta Formal: Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica - <https://validar.iti.gov.br/>) e/ou publicação, nos termos previstos neste Instrumento, enviados para a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quórum previstos dos documentos da emissão. Sendo certo que os Titulares dos CRI terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias e o prazo máximo de 20 (vinte) dias para manifestação.

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

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

11.10. 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 as Devedoras) 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.

11.11. 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.

11.12. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, pela maioria de votos dos CRI em Circulação presentes.

11.12.1. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (a) às datas de pagamento 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 das 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 das Devedoras (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.

11.13. 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.

11.14. 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.

11.15. 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.

11.16. 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 as Devedoras atrasem 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 as Devedoras 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 11.12 acima.

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

insuficiência do Fundo de Despesas:

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

incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

- (f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (g) as despesas previstas acima, referente à remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das garantias;
- (h) despesas com a eventual contratação de empresa de *rating*, caso a referida contratação venha a ser solicitada pelos Titulares dos CRI ou por qualquer nova regulamentação;
- (i) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI;
- (j) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (k) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado;
- (l) os custos de atividades extraordinárias ao acompanhamento do pagamento ordinário dos CRI não inclusos no *fee flat* e recorrente indicado no Contrato de Cessão, tais como: (1) de reestruturação da Oferta; (2) a realização de assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; (3) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (4) realização de notificações de quaisquer partes e/ou dos devedores dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta; 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 (l) e (m) 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 as Devedoras, 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 pelas Devedoras.

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 às Devedoras, 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 às Devedoras, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

13. Tratamento tributário aplicável aos Investidores

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

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

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

13.3. Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil: O tratamento tributário de investimentos em CRI é, geralmente, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

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

13.4. Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização,



corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

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

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

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

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

14. Publicidade

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



Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet (www.habitasec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário dos CRI na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

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

15. Registro do Termo de Securitização

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

16. Notificações

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

se para a Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S/A

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

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

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

Telefone: (11) 3074-4900

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

se para o Agente Fiduciário dos CRI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, conj. 41, sala 2,

Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

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



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.

16.3. Exceto pelas obrigações assumidas neste Contrato de Cessão que estabeleçam formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI, deverão ocorrer exclusivamente por meio da plataforma VX Informa.

16.3.1. Para os fins deste Contrato de Cessão, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em seu *website* (<https://vortex.com.br>), em que é necessário acessar o *site* <https://portal.vortex.com.br/register> para solicitar o acesso ao sistema.

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 às Devedoras 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 às Devedoras e à Emissora que sejam divulgados pelas Devedoras 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 Helbor na data deste Termo de Securitização é o “Formulário de Referência - 2023”, sendo certo que as informações do referido Formulário de Referência da Helbor não foi objeto de qualquer investigação independente por parte da Emissora 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 Helbor e do Formulário de Referência da Emissora.

Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados às Devedoras, 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 as Devedoras. 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 pelas Devedoras, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras, 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 pelas Devedoras. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortização 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 Concentração de Crédito da Operação: O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Helbor e figurar, em conjunto com a SPE Garantidora, como avalista na CCB MPD. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está fortemente relacionada à capacidade da Helbor de cumprir com suas obrigações previstas nas CCB e no Contrato de Cessão. O

descumprimento, pela Helbor, 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 investidores qualificados e 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 deles 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, os Titulares dos CRI poderão ser impactados pela possibilidade de a Emissora 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 atuação da Emissora como companhia securitizadora 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, os 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 seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.
- (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 das CCB, as Devedoras assumiram a responsabilidade por qualquer eventual cobrança referente a IOF incidente na operação, caso os recursos captados não sejam destinados na forma estabelecida nas CCB. Caso esse tributo não seja pago pelas Devedoras, a cobrança poderá ser feita 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 e 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, 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 não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

- (q) Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória, Resgate Antecipado Obrigatório ou Resgate Antecipado Facultativo: 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 pelas Devedoras em razão das CCB, em razão da Amortização Extraordinária Obrigatória, do Resgate Antecipado Obrigatório ou do Resgate Antecipado Facultativo e/ou da ocorrência de vencimento antecipado das CCB (incluindo, sem limitação, em caso de não destinação dos recursos captados pelas 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 às Devedoras, à SPE Garantidora e aos Imóveis, não abrangendo análise: (1) da Emissora, (2) de contratos financeiros das Devedoras/SPE Garantidora; (3) dos sócios/acionistas das Devedoras; (4) dos antecessores dos Imóveis; (5) dos imóveis em que serão desenvolvidos os Empreendimentos Alvo; (6) do balanço patrimonial das Devedoras e da SPE Garantidora, 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 Garantias: Na presente data, as garantias outorgadas, nos termos das CCB, do Contrato de Cessão e dos Contratos de Garantia não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os respectivos contratos e seus documentos acessórios não foram registrados nos cartórios competentes e/ou na junta comercial competente, conforme o caso. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos e no Contrato de Cessão. Desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias e de órgãos públicos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.
- (w) Risco relacionado às condições suspensivas dos Contratos de Garantia: Na presente data, observado o quando previsto no item (v) acima, as garantias outorgadas nos termos dos Contratos de Garantia estão sujeitas à implementação de certas condições suspensivas, conforme previstas nos respectivos instrumentos. Assim, tal fato pode impactar negativamente na excussão das referidas garantias caso as respectivas condições suspensivas não sejam implementadas.
- (x) Risco de insuficiência do Aval: A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros, incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestado no âmbito das CCB pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito da Emissão.
- (y) Risco de não conclusão das obras da fase 2 do Empreendimento Garantia: As Unidades Autônomas da Fase 2 encontram-se em construção na Fração Ideal do Terreno, sendo que, até a conclusão das obras da fase 2 do Empreendimento Garantia, as Unidades Autônomas da Fase 2 não integrarão a garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis. Nesse sentido, caso as obras da fase 2 do Empreendimento Garantia não sejam concluídas, por qualquer motivo, o valor dos Imóveis integrantes da Alienação Fiduciária de Imóveis poderá não ser suficiente para garantir as Obrigações Garantidas, impactando os Titulares dos CRI.

- (z) Risco relacionado à não realização de auditoria dos Recebíveis: Os Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis não serão objeto de auditoria financeira e jurídica. Deste modo, há risco de que os instrumentos que originarem os Recebíveis sejam formalizados de forma adversa, podendo conter imprecisões e/ou vícios financeiros e jurídicos, conforme o caso, o que pode impactar negativamente a segurança do recebimento do fluxo financeiro dos Recebíveis da forma esperada pelos Titulares dos CRI.
- (aa) Risco de Insuficiência das Garantias. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte das Devedoras, 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.
- (bb) 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.
- (cc) Risco decorrente do descasamento do pagamento dos Juros Remuneratórios das 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 às 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 das 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.

- (dd) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra as Devedoras: no âmbito da auditoria jurídica das Devedoras realizada por conta da Emissão, foram solicitadas certidões de distribuição de processos judiciais e protestos, as quais foram apresentadas pelas Devedoras indicando a existência de diversas ações cíveis, fiscais, federais e trabalhistas. Recomenda aos Titulares dos CRI que seja realizada avaliação independente das demonstrações financeiras consolidadas das Devedoras, a fim de atestar sua solvabilidade, em especial, em relação à Emissão. Caso os demandantes das ações existentes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente as Devedoras, podendo impactar também na capacidade das Devedoras de realizarem o pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI e/ou as Garantias constituídas no âmbito da Emissão.
- (ee) 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.
- (ff) 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 de Securitização 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 inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

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.

São Paulo, 19 de junho de 2023.

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



(Página de assinatura do Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 28ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A. e pela MPD Investimentos Imobiliários Ltda.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

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

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário dos CRI

Nome: Matheus Gomes Faria
CPF/MF: 058.133.117-69
E-mail: mgf@vortex.com.br

Nome: Ana Beatriz Rodrigues de Brito
CPF/MF: 452.343.128-01
E-mail: abb@vortex.com.br

Testemunhas

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

Nome: Paulo Roberto dos Santos Júnior
CPF/MF: 028.632.151-32
E-mail: paulo.roberto@habitasec.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 28ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E PELA MPD INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CELEBRADO EM 19 DE JUNHO DE 2023

Características dos Créditos Imobiliários

CCB HELBOR

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo, 19 de junho de 2023
--------------------------	--------------------------------

<i>Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito Imobiliário nº 0007707495/HES</i>					
1. CREDOR					
RAZÃO SOCIAL: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ/MF: 32.402.502/0001-35					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, 3º andar, conj. 33 e 34, sala E, Pinheiros					
CEP	05425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. EMITENTE					
RAZÃO SOCIAL: HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.					
CNPJ/MF: 49.263.189/0001-02					
ENDEREÇO: Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia					
CEP	08780-500	CIDADE	Mogi das Cruzes	UF	SP

3. TÍTULO					
“Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito Imobiliário nº 0007707495/HES”, emitida pela HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., já qualificada, em 19 de junho de 2023, no valor de R\$ 90.560.000,00 (noventa milhões e quinhentos e sessenta mil reais), em favor da QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., já qualificada.					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 90.560.000,00 (noventa milhões e quinhentos e sessenta mil reais).					
---	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:					
6.1. Imóveis objeto dos Créditos Imobiliários: imóvel objeto da matrícula nº 156.482 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e imóvel objeto da matrícula nº 239.220 do 14º Oficial de					

Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
6.2. Imóveis objeto das garantias reais dos Créditos Imobiliários:
A CCB não possui garantia real.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	890 (oitocentos e noventa) dias contados da Data de Emissão.
Valor do Principal	R\$ 90.560.000,00 (noventa milhões e quinhentos e sessenta mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária	O Valor do Principal da CCB não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios	Taxa DI + Spread de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano.
Data de Vencimento Final	25 de novembro de 2025.
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 do Valor Principal e da Remuneração	O Valor do Principal será pago conforme cronograma previsto na CCB. Os Juros Remuneratórios serão pagos conforme cronograma previsto na CCB.
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB.
Garantias	A CCB conta com a garantia de Aval.

CCB MPD

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo, 19 de junho de 2023
---------------------------------	--------------------------------

<i>Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito Imobiliário nº 0007714349/MI</i>					
1. CREDOR					
RAZÃO SOCIAL: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ/MF: 32.402.502/0001-35					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, 3º andar, conj. 33 e 34, sala E, Pinheiros					
CEP	05425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. EMITENTE					
RAZÃO SOCIAL: MPD INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.					



CNPJ/MF: 12.284.455/0001-65				
ENDEREÇO: Rua Afonso Sardinha, nº 95, Sala 104, Lapa				
CEP	05.076-000	CIDADE	São Paulo	UF SP

3. TÍTULO

“Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito Imobiliário nº 0007714349/MII”, emitida pela **MPD INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, em 19 de junho de 2023, no valor de R\$ 22.640.000,00 (vinte e dois milhões e seiscentos e quarenta mil reais), em favor da **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, já qualificada.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 22.640.000,00 (vinte e dois milhões e seiscentos e quarenta mil reais).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:

6.1. Imóveis objeto dos Créditos Imobiliários: imóvel objeto da matrícula nº 247.477 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

6.2. Imóveis objeto das garantias reais dos Créditos Imobiliários:

A CCB não possui garantia real.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo Total	890 (oitocentos e noventa) dias contados da Data de Emissão.
Valor do Principal	R\$ 22.640.000,00 (vinte e dois milhões e seiscentos e quarenta mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária	O Valor do Principal da CCB não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios	Taxa DI + Spread de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano.
Data de Vencimento Final	25 de novembro de 2025.
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 do Valor Principal e da Remuneração	O Valor do Principal será pago conforme cronograma previsto na CCB. Os Juros Remuneratórios serão pagos conforme cronograma previsto na CCB.
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB.
Garantias	A CCB conta com a garantia de Aval.



(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 28ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E PELA MPD INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CELEBRADO EM 19 DE JUNHO DE 2023

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
Emissão	19/06/2023	1.000,00	0,0000%	-
1	28/07/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
2	30/08/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
3	28/09/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
4	30/10/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
5	29/11/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
6	28/12/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
7	30/01/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
8	28/02/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
9	27/03/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
10	29/04/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
11	29/05/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
12	27/06/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
13	30/07/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
14	29/08/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
15	27/09/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
16	30/10/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
17	28/11/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
18	30/12/2024	1.000,00	0,0000%	Sim
19	30/01/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
20	27/02/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
21	28/03/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
22	29/04/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
23	29/05/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
24	27/06/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
25	30/07/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
26	28/08/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
27	29/09/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
28	30/10/2025	1.000,00	0,0000%	Sim
29	27/11/2025	0,00	100,0000%	Sim



(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 28ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E PELA MPD INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CELEBRADO EM 19 DE JUNHO DE 2023

Declaração da Emissora

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: 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 28ª (vigésima oitava) emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que **(a)** verificou, em conjunto com o assessor legal da Oferta, 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 Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 28ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A. e pela MPD Investimentos Imobiliários Ltda.*” (“Termo de Securitização”) celebrado nesta data entre a Emissora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conj. 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“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 das 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)** as CCB foram devidamente transferidas, de modo que se encontram sob sua titularidade perante a B3 e **(e)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (d), acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

São Paulo, 19 de junho de 2023.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.



Nome:
CPF/MF:
E-mail:

Nome:
CPF/MF:
E-mail:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 28ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E PELA MPD INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CELEBRADO EM 19 DE JUNHO DE 2023

Declaração da Emissora, na qualidade de distribuidora

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 e instituição responsável pela distribuição da oferta pública de distribuição, dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série de sua 28ª (vigésima oitava) emissão (“Emissão”), em que a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conj. 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário dos CRI”), **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 no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 28ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A. e pela MPD Investimentos Imobiliários Ltda.*” referente à Emissão.

São Paulo, 19 de junho de 2023.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:
CPF/MF:
E-mail:

Nome:
CPF/MF:
E-mail:



ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 28ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E PELA MPD INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CELEBRADO EM 19 DE JUNHO 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: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, conj. 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ/MF nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3
CPF/MF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 28ª
Número da Série: 1ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 113.200 (cento e treze mil e duzentos)
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, 19 de junho de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza
CPF/MF: 009.635.843-24
E-mail: eq@vortex.com.br

Nome: Ana Beatriz Rodrigues de Brito
CPF/MF: 452.343.128-01
E-mail: abb@vortex.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 28ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E PELA MPD INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CELEBRADO EM 19 DE JUNHO 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 no período:

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K0812693	31.250.000,00	31.250	IPCA + 8,29 %	1	71	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K0812783	31.250.000,00	31.250	IPCA + 829,00 %	1	72	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17G0893788	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	83	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITANGA ARAUCARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17G0913178	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	89	07/07/2017	15/07/2024	BIRAPITANGA CEREJEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17H0086705	60.000.000,00	60.000	IGPM + 12,00 %	1	86	09/08/2017	20/08/2022	SAO JOSE	Adimplente	Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRA0170065J	25.000.000,00	2.500	CDI + 3,00 %	1	1	06/09/2017	14/06/2019	MOINHO IGUAÇU	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16H0156564	22.400.000,00	22.400	IPCA + 10,50 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	PORTO QUALITY	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K0902815	200.000.000,00	200.000	CDI + 2,40 %	1	70	21/11/2016	25/11/2019	EVEN I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16L0165777	25.000.000,00	25.000	CDI + 6,00 %	1	76	15/12/2016	22/06/2020	BNI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17E0851336	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,80 %	1	84	16/05/2017	17/05/2021	HELBOR I	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17E0906861	65.000.000,00	65.000	CDI + 3,00 %	1	74	08/05/2017	26/05/2023	MDL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K2085767	13.150.000,00	13.150	IPCA + 10,50 %	1	75	30/11/2016	30/11/2020	SUMMER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17K0025417	120.000.000,00	120.000	CDI + 4,75 %	1	96	01/11/2017	20/05/2020	GAFISA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Cessão

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17I0181214	7.458.000,00	7.458	IPCA + 9,00 %	1	95	28/09/2017	09/07/2021	TENDA	Adimplente	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18B0748120	77.040.000,00	77.040	CDI + 4,75 %	1	105	09/02/2018	13/02/2023	YOU INC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17L0853948	11.100.888,00	11.100	IGP-DI + 85,00 %	1	102	22/12/2017	22/12/2025	BERRINE ONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17L0956824	24.000.000,00	24.000	IPCA + 9,50 %	1	98	20/12/2017	20/12/2022	UPCON II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18C0765173	6.165.795,84	5.952	IGPM + 12,00 %	1	109	12/03/2018	15/04/2022	GOLDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18C0765059	200.000.000,00	200.000	CDI + 3,00 %	1	106	01/03/2018	17/11/2022	EVEN II	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18E0913223	131.600.000,00	131.600	CDI + 1,70 %	1	110	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18E0913224	56.400.000,00	56.400	CDI + 3,00 %	1	113	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18J0877849	9.373.048,31	9.048	IGPM + 12,00 %	1	122	15/10/2018	15/04/2022	GOLDEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19F0260959	422.117.000,00	422.117	CDI + 2,15 %	1	146	21/06/2019	27/06/2023	HELBOR III	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19F0922610	40.000.000,00	40.000	CDI + 1,50 %	1	153	19/06/2019	23/06/2025	OUTLET BRASILIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0228153	179.780.000,00	179.780	IPCA + 6,00 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	HBR MULTI ATIVOS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0311661	22.500.000,00	22.500	CDI + 1,80 %	1	156	01/07/2019	25/01/2024	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0312147	67.500.000,00	67.500	IPCA + 5,41 %	1	157	01/07/2019	25/07/2034	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19H0204332	17.300.000,00	17.300	IGP-DI + 7,50 %	1	160	28/08/2019	22/12/2032	BERRINI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19J0329039	195.000.000,00	195.000	CDI + 1,10 %	1	170	25/10/2019	25/10/2022	TEGRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139273	41.884.000,00	41.884	IPCA + 6,50 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139274	10.471.000,00	10.471	IPCA + 14,00 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0823309	63.000.000,00	63.000	IPCA + 6,25 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	EVOLUTION	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
												Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1145467	45.000.000,00	45.000	CDI + 5,00 %	1	168	29/11/2019	29/11/2023	LONGITUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0906036	398.901.000,00	398.901	CDI + 1,50 %	1	174	17/12/2019	27/12/2024	HELBOR IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0906182	30.000.000,00	30.000	IPCA + 12,00 %	1	183	20/12/2019	21/12/2024	CALÇADA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20A1026890	23.000.000,00	23.000	IPCA + 10,00 %	1	177	27/01/2020	24/10/2023	COLMEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0717398	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	200	15/06/2020	18/07/2024	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718010	6.500.000,00	6.500	IPCA + 14,00 %	1	201	15/06/2020	18/07/2024	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718024	6.500.000,00	6.500	IPCA + 15,90 %	1	202	15/06/2020	18/07/2024	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718722	7.280.000,00	7.280	IPCA + 11,00 %	1	203	15/06/2020	18/07/2024	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20G0797791	14.000.000,00	14.000	IPCA + 11,00 %	1	187	20/07/2020	22/07/2030	VIC ENGENHARIA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20H0818810	8.000.000,00	8.000	CDI + 6,25 %	1	188	20/08/2020	22/08/2030	HARTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20H0838579	25.000.000,00	25.000	CDI + 7,00 %	1	185	28/08/2020	22/08/2025	VIC REC	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719702	24.000.000,00	24.000	CDI + 2,80 %	1	210	11/09/2020	20/08/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719744	24.000.000,00	24.000	IPCA + 5,35 %	1	211	11/09/2020	20/08/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
												Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719882	24.000.000,00	24.000	IPCA + 7,35 %	1	212	11/09/2020	20/08/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0030144	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0030180	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	206	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0033610	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	207	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0864669	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	FAMPA-EKKOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0837296	76.000.000,00	76.000	IPCA + 5,75 %	1	214	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0846991	23.000.000,00	23.000	IPCA + 7,25 %	1	215	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0847216	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	216	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Creditorios, Fiança
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRA021000SE	25.000.000,00	25.000	IPCA + 9,00 %	2	ÚNICA	26/04/2021	22/04/2026	ERB ARATINGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20K0797915	10.300.000,00	10.300	IPCA + 14,00 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0551394	20.000.000,00	20.000	IPCA + 9,50 %	1	220	09/12/2020	15/12/2024	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0735193	60.000.000,00	60.000	IPCA + 7,50 %	1	218	17/12/2020	25/10/2027	REALIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0687995	33.611.000,00	33.611	IPCA + 7,85 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	BREAD 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0765928	33.000.000,00	33.000	IPCA + 7,50 %	1	221	28/12/2020	15/06/2036	AURA REBOUÇAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0789248	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,68 %	1	223	21/12/2020	23/01/2025	NEX LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0789249	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,68 %	1	224	21/12/2020	23/01/2025	NEX LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0564516	9.500.000,00	9.500	IPCA + 8,50 %	1	219	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0591458	1.250.000,00	1.250	IPCA + 8,50 %	1	232	09/02/2021	23/02/2026	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0591503	2.500.000,00	2.500	IPCA + 8,50 %	1	235	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0591517	1.750.000,00	1.750	IPCA + 8,50 %	1	236	09/02/2021	23/02/2026	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0716603	15.000.000,00	15.000	IPCA + 12,68 %	1	234	11/02/2021	18/02/2031	SHOPPING ALEGRIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Penhor de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0164377	40.000.000,00	40.000	IPCA + 9,00 %	1	237	01/03/2021	20/01/2026	GRUPO ESTRUTURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0760582	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,00 %	1	225	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0760584	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,00 %	1	226	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0760585	9.204.000,00	9.204	IPCA + 14,00 %	1	227	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0731719	20.000.000,00	20.000	IPCA + 8,50 %	1	238	19/03/2021	15/03/2031	EKKOPARK II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864252	10.000.000,00	10.000	IPCA + 9,50 %	1	251	22/04/2021	21/05/2031	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864253	4.700.000,00	4.700	IPCA + 9,50 %	1	252	22/04/2021	21/08/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864254	6.100.000,00	6.100	IPCA + 9,50 %	1	253	22/04/2021	21/05/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864263	7.400.000,00	7.400	IPCA + 9,50 %	1	254	22/04/2021	22/01/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864264	5.800.000,00	5.800	IPCA + 9,50 %	1	255	22/04/2021	21/09/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864265	3.000.000,00	3.000	IPCA + 9,50 %	1	256	22/04/2021	23/07/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21E0048439	26.000.000,00	26.000	IPCA + 7,50 %	1	257	03/05/2021	10/07/2032	AURA VILA MASCOTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21E0823280	29.000.000,00	29.000	CDI + 4,00 %	1	229	28/05/2021	18/06/2024	ATLANTICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21F0211653	100.000.000,00	100.000	IPCA + 6,00 %	1	213	08/06/2021	21/06/2036	RIO AVE II	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21F0189140	45.000.000,00	45.000	IPCA + 8,00 %	1	194	04/06/2021	23/06/2026	VIC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21F1037235	9.000.000,00	9.000	125000%	1	247	14/06/2021	23/07/2030	BUSSOLARO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21F1036910	100.000.000,00	100.000	CDI + 2,50 %	1	260	21/06/2021	17/06/2024	ECON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0090798	50.300.000,00	50.300	CDI + 6,50 %	1	243	06/07/2021	06/07/2029	CATAGUASES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Coobrigação
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0507867	124.966.000,00	124.966	IPCA + 5,00 %	1	242	07/07/2021	25/06/2036	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
												Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0733018	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	261	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0733026	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	262	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0733065	5.000.000,00	5.000	IPCA + 10,00 %	1	263	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0733088	3.600.000,00	3.600	IPCA + 10,00 %	1	264	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0733137	5.350.000,00	5.350	IPCA + 10,00 %	1	265	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0953104	24.800.000,00	24.800	IPCA + 7,50 %	1	245	20/08/2021	15/02/2038	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0953114	27.100.000,00	27.100	IPCA + 7,50 %	1	246	20/08/2021	15/02/2038	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0889352	6.000.000,00	6.000	INCC-M + 11,50 %	1	267	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0889464	8.500.000,00	8.500	INCC-M + 11,50 %	1	268	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0889518	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,50 %	1	269	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0889553	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,50 %	1	270	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
												Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0889569	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,50 %	1	271	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0889576	4.000.000,00	4.000	INCC-M + 11,50 %	1	272	13/08/2021	13/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2110600458	9.335.000,00	9.335	IPCA + 10,00 %	1	279	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2110940475	3.500.000,00	3.500	IPCA + 10,00 %	1	280	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
												Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2110940482	3.500.000,00	3.500	IPCA + 10,00 %	1	281	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2110940484	3.665.000,00	3.665	IPCA + 10,00 %	1	282	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2110940485	6.400.000,00	6.400	IPCA + 10,00 %	1	283	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2110940486	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	284	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2110566608	15.000.000,00	15.000	IPCA + 12,68 %	1	275	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2110940472	12.000.000,00	12.000	IPCA + 12,68 %	1	276	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2110940473	2.500.000,00	2.500	IPCA + 12,68 %	1	277	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
												Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2110940474	5.500.000,00	5.500	IPCA + 12,68 %	1	278	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2110776342	30.000.000,00	30.000	IPCA + 7,00 %	1	273	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2110826412	89.800.000,00	89.800	IPCA + 7,10 %	1	285	22/09/2021	25/06/2028	REALIZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2110798465	20.000.000,00	20.000	IPCA + 7,00 %	1	274	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
												Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21K1073037	20.000.000,00	20.000	IPCA + 8,00 %	1	288	25/11/2021	26/04/2029	VOKKAN	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21K1073038	5.000.000,00	5.000	IPCA + 8,00 %	1	289	25/11/2021	26/04/2029	VOKKAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21K1073040	25.000.000,00	25.000	IPCA + 8,00 %	1	290	25/11/2021	26/04/2029	VOKKAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0868593	23.000.000,00	23.000	IPCA + 13,00 %	1	312	10/12/2021	21/11/2031	ALEGRIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0868658	23.000.000,00	23.000	IPCA + 13,00 %	1	313	10/12/2021	21/11/2031	ALEGRIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967403	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	295	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967444	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,00 %	1	296	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967448	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,00 %	1	297	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967455	4.500.000,00	4.500	IPCA + 10,00 %	1	298	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967490	3.278.000,00	3.278	IPCA + 10,00 %	1	299	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967494	7.000.000,00	7.000	IPCA + 13,00 %	1	300	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967495	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	301	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967496	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	302	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967500	4.500.000,00	4.500	IPCA + 13,00 %	1	303	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967522	3.278.000,00	3.278	IPCA + 13,00 %	1	304	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0966941	64.041.000,00	64.041	CDI + 5,25 %	1	294	21/12/2021	29/12/2026	CCDI 28	Adimplente	Alienação Fiduciária de

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
												Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L1280777	53.000.000,00	53.000	IPCA + 8,50 %	1	311	30/12/2021	07/12/2033	FRAGNANI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0759327	5.200.000,00	5.200	IPCA + 14,03 %	1	321	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0759361	4.900.000,00	4.900	IPCA + 14,03 %	1	322	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0759371	4.900.000,00	4.900	IPCA + 14,03 %	1	323	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0790868	23.000.000,00	23.000	IPCA + 7,50 %	1	324	18/01/2022	15/07/2038	AURA CAMPO BELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0791137	38.000.000,00	38.000	IPCA + 7,50 %	1	325	18/01/2022	15/07/2038	AURA CAMPO BELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127471	6.500.000,00	6.500	IPCA + 11,00 %	1	314	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127486	3.000.000,00	3.000	IPCA + 11,00 %	1	315	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127639	4.500.000,00	4.500	IPCA + 11,00 %	1	316	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127640	4.000.000,00	4.000	IPCA + 11,00 %	1	317	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127655	4.000.000,00	4.000	IPCA + 11,00 %	1	318	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127657	3.500.000,00	3.500	IPCA + 11,00 %	1	319	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22B0337860	57.000.000,00	57.000	IPCA + 9,00 %	1	329	10/02/2022	20/01/2026	GRUPO ESTRUTURA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0844981	10.000.000,00	10.000	IPCA + 13,00 %	1	341	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0845146	7.500.000,00	7.500	IPCA + 13,00 %	1	342	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0845162	7.500.000,00	7.500	IPCA + 13,00 %	1	343	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0895765	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,00 %	1	344	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0897027	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,00 %	1	345	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0902937	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,00 %	1	346	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		25.637.000,00	25.637	IPCA + 9,00 %	5	1	17/05/2022	22/11/2025	MONTREAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22E1211649	85.000.000,00	85.000	CDI + 3,00 %	7	1	27/05/2022	07/06/2027	HELBOR V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22F1135958	16.800.000,00	16.800	IPCA + 9,50 %	3	1	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22F1162246	4.200.000,00	4.200	IPCA + 12,00 %	3	2	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		51.131.000,00	51.131	IPCA + 7,50 %	8	1	28/06/2022	20/06/2041	EXTREMA PULVERIZADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1737532	20.000.000,00	20.000	IPCA + 9,20 %	14	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	CARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1737558	11.300.000,00	11.300	CDI + 4,00 %	15	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	CARANDA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H0194042	62.601.000,00	62.601	IPCA + 7,50 %	11	1	02/08/2022	20/07/2042	EXTREMA PULVERIZADO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22G1166026	12.000.000,00	12.000	CDI + 7,00 %	1	347	22/07/2022	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1519129	5.000.000,00	5.000	CDI + 12,50 %	4	1	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1663827	4.500.000,00	4.500	CDI + 12,50 %	4	2	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1663473	4.000.000,00	4.000	CDI + 12,50 %	4	3	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1667479	5.000.000,00	5.000	CDI + 12,50 %	4	4	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1667507	7.000.000,00	7.000	CDI + 12,50 %	4	5	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
												Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1667508	7.500.000,00	7.500	CDI + 12,50 %	4	6	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1667509	6.500.000,00	6.500	CDI + 12,50 %	4	7	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1667510	7.600.000,00	7.600	CDI + 12,50 %	4	8	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1667511	4.480.000,00	4.480	CDI + 12,50 %	4	9	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1667512	51.580.000,00	51.580	CDI + 12,50 %	4	10	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22I1560033	58.420.000,00	58.420	IPCA + 9,25 %	16	1	23/09/2022	22/09/2032	BREAD 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J0268287	76.125.000,00	76.125	IPCA + 8,50 %	6	1	05/10/2022	24/10/2034	FRAGNANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J0268409	55.875.000,00	55.875	CDI + 3,50 %	6	2	05/10/2022	24/10/2034	FRAGNANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22K0024321	22.723.000,00	22.723	IPCA + 7,00 %	19	1	01/11/2022	20/11/2042	EXTREMA PULVERIZADO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J1411295	17.750.000,00	17.750	CDI + 5,50 %	18	1	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J1411297	17.750.000,00	17.750	CDI + 5,50 %	18	2	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J1411298	17.750.000,00	17.750	CDI + 5,50 %	18	3	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J1411299	17.750.000,00	17.750	CDI + 5,50 %	18	4	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J1411300	13.500.000,00	13.500	CDI + 7,50 %	1	332	28/10/2022	18/07/2024	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRA02200CNL	0	35.000	CDI + 5,25 %	3	ÚNICA	23/11/2022	27/11/2028	HOLCASHER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Aval,



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22K1685394	9.000.000,00	9.000	IPCA + 10,25 %	21	1	28/11/2022	27/05/2026	HAUSBAU	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22L1013767	120.000.000,00	120.000	CDI + 3,00 %	22	1	09/12/2022	27/11/2026	HELBOR VALORA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22L1215090	6.000.000,00	6.000	IPCA + 10,00 %	20	1	14/12/2022	29/12/2025	LUAN ADMINISTRACAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22L1464124	46.810.000,00	46.810	IPCA + 7,50 %	23	1	20/12/2022	20/12/2042	EXTREMA PULVERIZADO IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22L1258273	131.000.000,00	131.000	IPCA + 8,72 %	17	1	14/12/2022	19/12/2034	LAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22L1212138	111.465.000,00	111.465	CDI + 2,45 %	17	2	14/12/2022	19/12/2034	LAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23B0432351	25.000.000,00	25.000	CDI + 7,00 %	1	334	14/02/2023	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23D1245828	48.652.000,00	48.652	IPCA + 12,00 %	1	333	12/04/2023	15/05/2026	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23C1625918	12.000.000,00	12.000	IPCA + 1.700,00 %	24	1	15/03/2023	15/10/2029	POEHMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23C1626751	4.681.000,00	4.681	IPCA + 17,00 %	24	3	15/03/2023	15/10/2029	POEHMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23C1626118	8.750.000,00	8.750	IPCA + 17,00 %	24	2	15/03/2023	15/10/2029	POEHMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança de

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
												Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23E1202404	4.000.000,00	4.000	IPCA + 12,68 %	25	1	08/05/2023	24/04/2028	MOOV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23E1206892	13.150.000,00	13.150	IPCA + 12,68 %	25	2	08/05/2023	24/04/2028	MOOV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 28ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E PELA MPD INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CELEBRADO EM 19 DE JUNHO DE 2023

1. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE REEMBOLSO - CCB HELBOR

EMPREEDIMENTO	MATRICULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO
Patteo Klabin	239.220	14º Oficial de registro de Imoveis de São Paulo	ECV RENTAL E DEMOLIDORA LTDA	06/01/2022	300	R\$ 12.000,00	LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS
Res Helbor My Way Guanabara	50.222 / 51.249	2º Cartorio de Registro de Imoveis de Campinas-SP	CONSTRUTORA P4 LTDA	10/08/2022	177	R\$ 154.753,59	Pagamento referente a -1ª medição.
Res Helbor My Way Guanabara	50.222 / 51.249	2º Cartorio de Registro de Imoveis de Campinas-SP	CONSTRUTORA P4 LTDA	25/08/2022	184	R\$ 300.045,00	Pagamento referente ao adiantamento da 1ª medição.
Res Helbor My Way Guanabara	50.222 / 51.249	2º Cartorio de Registro de Imoveis de Campinas-SP	CONSTRUTORA P4 LTDA	12/09/2022	193	R\$ 958.744,74	Pagamento referente a 1ª medição.
Res Helbor My Way Guanabara	50.222 / 51.249	2º Cartorio de Registro de Imoveis de Campinas-SP	CONSTRUTORA P4 LTDA	26/09/2022	196	R\$ 202.440,00	Pagamento referente ao adiantamento da 2ª medição.
Res Helbor My Way Guanabara	50.222 / 51.249	2º Cartorio de Registro de Imoveis de Campinas-SP	CONSTRUTORA P4 LTDA	11/11/2022	223	R\$ 435.752,28	Pagamento referente a 3ª medição.
Res Helbor My Way Guanabara	50.222 / 51.249	2º Cartorio de Registro de Imoveis de Campinas-SP	CONSTRUTORA P4 LTDA	25/11/2022	224	R\$ 207.260,00	Pagamento referente ao adiantamento de 4ª medição.

EMPREDIMENTO	MATRICULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO
Res Helbor My Way Guanabara	50.222 / 51.249	2º Cartorio de Registro de Imoveis de Campinas-SP	CONSTRUTORA P4 LTDA	08/12/2022	234	R\$ 222.014,41	Pagamento referente a 4ª medição.
Res Helbor My Way Guanabara	50.222 / 51.249	2º Cartorio de Registro de Imoveis de Campinas-SP	CONSTRUTORA P4 LTDA	19/12/2022	235	R\$ 185.570,00	Pagamento referente ao adiantamento da 5ª medição.
Res Helbor My Way Guanabara	50.222 / 51.249	2º Cartorio de Registro de Imoveis de Campinas-SP	CONSTRUTORA P4 LTDA	10/01/2023	236	R\$ 787.609,41	Pagamento referente a 5ª medição.
Res Helbor My Way Guanabara	50.222 / 51.249	2º Cartorio de Registro de Imoveis de Campinas-SP	CONSTRUTORA P4 LTDA	25/01/2023	237	R\$ 177.135,00	Pagamento referente ao adiantamento da 6ª medição.
Res Helbor My Way Guanabara	50.222 / 51.249	2º Cartorio de Registro de Imoveis de Campinas-SP	CONSTRUTORA P4 LTDA	10/02/2023	239	R\$ 320.032,13	Pagamento referente a 6ª medição.
Res Helbor My Way Guanabara	50.222 / 51.249	2º Cartorio de Registro de Imoveis de Campinas-SP	CONSTRUTORA P4 LTDA	27/02/2023	243	R\$ 369.935,00	Pagamento referente ao adiantamento da 7ª medição.
Res Helbor My Way Guanabara	50.222 / 51.249	2º Cartorio de Registro de Imoveis de Campinas-SP	CONSTRUTORA P4 LTDA	14/03/2023	246	R\$ 223.486,93	Pagamento referente a 7ª medição.
Res Helbor My Way Guanabara	50.222 / 51.249	2º Cartorio de Registro de Imoveis de Campinas-SP	CONSTRUTORA P4 LTDA	27/03/2023	247	R\$ 140.985,00	Pagamento referente ao adiantamento da 8ª medição.
Res Helbor My Way Guanabara	50.222 / 51.249	2º Cartorio de Registro de Imoveis de Campinas-SP	CONSTRUTORA P4 LTDA	12/04/2023	250	R\$ 718.891,23	Pagamento referente a 12ª medição.
Patteo Klabin	239.220	14º Oficial de registro de Imoveis de São Paulo	ECV RENTAL E DEMOLIDORA LTDA	06/01/2022	301	R\$ 3.000,00	DEMOLIÇÃO
Patteo Klabin	239.220	14º Oficial de registro de Imoveis de São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	12/01/2022	302	R\$ 2.432.273,42	Pagamento referente a 5ª medição.
Patteo Klabin	239.220	14º Oficial de registro de Imoveis de São Paulo	ECV RENTAL E DEMOLIDORA LTDA	18/01/2022	309	R\$ 28.000,00	LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

EMPREDIMENTO	MATRICULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO
Patteo Klabin	239.220	14º Oficial de registro de Imoveis de São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	25/01/2022	312	R\$ 628.060,96	Pagamento referente ao adiantamento da 6ª medição.
Patteo Klabin	239.220	14º Oficial de registro de Imoveis de São Paulo	ECV RENTAL E DEMOLIDORA LTDA	03/02/2022	324	R\$ 6.230,00	DEMOLIÇÃO
Res Helbor My Way Guanabara	50.222 / 51.249	2º Cartorio de Registro de Imoveis de Campinas-SP	HOME SERVICE E EQUIPAMENTOS ELETRONICOS LTDA	06/05/2022	139	R\$ 113.807,00	Compra de materiais
Patteo Klabin	239.220	14º Oficial de registro de Imoveis de São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	11/02/2022	325	R\$ 2.985.946,84	Pagamento referente a 6ª medição.
Patteo Klabin	239.220	14º Oficial de registro de Imoveis de São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	24/02/2022	332	R\$ 824.021,30	Pagamento referente ao adiantamento da 7ª medição.
Patteo Klabin	239.220	14º Oficial de registro de Imoveis de São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	11/03/2022	339	R\$ 2.893.304,85	Pagamento referente a 7ª medição.
Patteo Klabin	239.220	14º Oficial de registro de Imoveis de São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	25/03/2022	342	R\$ 851.289,52	Pagamento referente a adiantamento da 8ª medição.
Patteo Klabin	239.220	14º Oficial de registro de Imoveis de São Paulo	ECV RENTAL E DEMOLIDORA LTDA	06/04/2022	362	R\$ 35.000,00	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
Patteo Klabin	239.220	14º Oficial de registro de Imoveis de São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	19/04/2022	363	R\$ 5.194.832,63	Pagamento referente a 8ª medição.
Patteo Klabin	239.220	14º Oficial de registro de Imoveis de São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	25/04/2022	364	R\$ 719.310,66	Pagamento referente ao adiantamento da 9ª medição.
Patteo Klabin	239.220	14º Oficial de registro de Imoveis de São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	16/05/2022	384	R\$ 3.978.585,77	Pagamento referente a 9ª medição.
Patteo Klabin	239.220	14º Oficial de registro de Imoveis de São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	26/05/2022	399	R\$ 734.083,42	Pagamento referente ao adiantamento da 10ª medição

EMPREDIMENTO	MATRICULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO
Patteo Klabin	239.220	14º Oficial de registro de Imoveis de São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	15/06/2022	410	R\$ 2.677.123,26	Pagamento referente a 10ª medição.
Patteo Klabin	239.220	14º Oficial de registro de Imoveis de São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	27/06/2022	411	R\$ 807.265,06	Pagamento referente ao adiantamento da 11ª medição
Patteo Klabin	239.220	14º Oficial de registro de Imoveis de São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	11/07/2022	426	R\$ 1.566.754,23	Pagamento referente a 11ª medição.
Patteo Klabin	239.220	14º Oficial de registro de Imoveis de São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	25/07/2022	427	R\$ 727.636,27	Pagamento referente ao adiantamento da 12ª medição.
Patteo Klabin	239.220	14º Oficial de registro de Imoveis de São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	18/08/2022	443	R\$ 1.629.322,37	Pagamento referente a 12ª medição.
Patteo Klabin	239.220	14º Oficial de registro de Imoveis de São Paulo	TF ENGENHARIA LTDA	25/08/2022	452	R\$ 734.233,79	Pagamento referente ao adiantamento da 13ª medição.

2. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE REEMBOLSO - CCB MPD

EMPREDIMENTO	MATRICULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	08/12/2022	08/12/2022	R\$ 210.500,00
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	08/12/2022	08/12/2022	R\$ 26.312,50
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	08/12/2022	08/12/2022	R\$ 52.625,00

EMPREDIMENTO	MATRICULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	08/12/2022	08/12/2022	R\$ 26.312,50
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	08/12/2022	08/12/2022	R\$ 52.625,00
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	08/12/2022	08/12/2022	R\$ 52.625,00
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	08/12/2022	26/12/2022	R\$ 386.945,01
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	26/12/2022	26/12/2022	R\$ 386.945,01
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	26/12/2022	03/01/2023	R\$ 791.666,68
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	03/01/2023	09/01/2023	R\$ 236.000,00
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	08/12/2022	09/01/2023	R\$ 29.500,00
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	08/12/2022	09/01/2023	R\$ 59.000,00
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	08/12/2022	09/01/2023	R\$ 29.500,00
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	08/12/2022	09/01/2023	R\$ 59.000,00
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	08/12/2022	09/01/2023	R\$ 59.000,00
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	08/12/2022	26/01/2023	R\$ 5.000,00

EMPREDIMENTO	MATRICULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	26/12/2022	26/01/2023	R\$ 5.000,00
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	26/12/2022	08/02/2023	R\$ 236.000,00
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	08/02/2023	08/02/2023	R\$ 29.500,00
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	08/12/2022	08/02/2023	R\$ 59.000,00
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	08/12/2022	08/02/2023	R\$ 29.500,00
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	08/12/2022	08/02/2023	R\$ 59.000,00
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	08/12/2022	08/02/2023	R\$ 59.000,00
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	08/12/2022	27/02/2023	R\$ 5.000,00
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	26/12/2022	27/02/2023	R\$ 5.000,00
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	26/12/2022	27/03/2023	R\$ 5.000,00
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	26/12/2022	27/03/2023	R\$ 5.000,00
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	26/12/2022	26/04/2023	R\$ 5.000,00
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	26/12/2022	26/04/2023	R\$ 5.000,00



EMPREDIMENTO	MATRICULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	26/12/2022	26/05/2023	R\$ 5.000,00
Luís Goes	247.477	14º RGI de SP	Futura 24 SPE Empreendimento LTDA	Compra de Terreno	26/12/2022	26/05/2023	R\$ 5.000,00

3. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA O EMPREENDIMENTO ALVO - CCB HELBOR

EMPREENDIMENTOS	Endereço	RGI	MATRÍCULA	CNPJ	Recursos Estimados	(%) Lastro
Hesa 85 Investimentos Ltda	Barão Geraldo de Rezende 295 Vila Estádio - Campinas-SP	2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP	156.482	09.343.511/0001-80	R\$44.697.000,00	65,31%
TF 57 Investimentos Ltda	R: Vergueiro 5002 e Av Ricardo Jafet S/N São Paulo -SP	14º Oficial de registro de Imóveis de São Paulo	239.220	30.589.817/0001-08	23.741.721,61	34,69%
					R\$68.438.721,61	100,00%

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

4. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA O EMPREENDIMENTO ALVO - CCB MPD

EMPREENDIMENTOS	Endereço		RGI	MATRÍCULA	CNPJ	Recursos Estimados	(%) Lastro
Luis Goes	Rua: Luis Goes Nº1.033/1.035/1.037/ 1.043 e 1.063		14º Oficial de registro de Imóveis de São Paulo	247.477	22.640.000,00	R\$ 19.659.443,30	100,00%
						R\$ 19.659.443,30	R\$ 19.659.443,30

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

5. CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS - CCB HELBOR

EMPREENHIMENTOS												
	2º Semestre 2023	Percentual % do 2º Semestre/2023	1º Semestre 2024	Percentual % do 1º Semestre/2024	2º Semestre 2024	Percentual % do 2º Semestre/2024	1º Semestre 2025	Percentual % do 1º Semestre/2025	2º Semestre 2025	Percentual % do 2º Semestre/2025	Total	Total
Hesa 85 Investimentos Ltda	25.581.000,00	57%	12.870.000,00	29%	6.246.000,00	14%	0,00	0%	0,00	0%	R\$ 44.697.000,00	100%
TF 57 Investimentos Ltda	23.741.721,61	100%		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	R\$ 23.741.721,61	100%

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

6. CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS - CCB MPD

EMPREENDIMENTOS													
	2º Semestre 2023	Percentual % do 2º Semestre/2023	1º Semestre 2024	Percentual % do 1º Semestre/2024	2º Semestre 2024	Percentual % do 2º Semestre/2024	1º Semestre 2025	Percentual % do 1º Semestre/2025	2º Semestre 2025	Percentual % do 2º Semestre/2025	Total	Total	
Luis Goes	10.000,00	0,05%	3.000.000,00	15,26%	7.000.000,00	35,61%	9.649.443,00	49,08%		0,00%	R\$ 19.659.443,30	100,00%	

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 28ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E PELA MPD INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CELEBRADO EM 19 DE JUNHO DE 2023

Modelo de Requerimento de Liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel

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

HESA 139 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade 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 15.504.045/0001-70 (“Fiduciante”), nos termos da cláusula 7.5 da “*Cédula de Crédito Imobiliário nº 0007707495/HES, Referente a Crédito Imobiliário*” e da “*Cédula de Crédito Imobiliário nº 0007714349/MII, Referente a Crédito Imobiliário*”, emitidas pela Helbor Empreendimentos S.A. e pela MPD Investimentos Imobiliários Ltda., bem do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, firmado em 19 de junho de 2023 (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”), vem, pela presente, solicitar a liberação dos gravames incidentes sobre [a fração ideal de [=]% (=) por cento] do imóvel objeto da matrícula nº 64.841 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP correspondente à futura unidade autônoma designada [=]/a(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da(s) matrícula(s) nº(s) [=] do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/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 os recursos oriundos da comercialização da respectiva unidade foram destinados à Conta do Patrimônio Separado (conforme definido na CCB e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis).

São Paulo/SP, [=] de [=] de 202[=].

HESA 139 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: PY7PU-UQNVQ-R4E8N-WWNPP

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)

Matheus Gomes Faria (CPF 058.133.117-69)

Ana Beatriz Rodrigues de Brito (CPF 452.343.128-01)

Fernando Bernardo Cinta Gomes (CPF 264.697.118-47)

Paulo Roberto dos Santos Júnior (CPF 028.632.151-32)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PY7PU-UQNVQ-R4E8N-WWNPP>

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

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