



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DA**



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

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

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

Datado de

24 de novembro de 2023.

ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES	3
2.	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	16
3.	IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	27
4.	SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI	31
5.	CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI E DA AMORTIZAÇÃO.....	32
6.	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA OU RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI	34
7.	OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	35
8.	REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS	41
9.	AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI	44
10.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	54
11.	ASSEMBLEIA ESPECIAL	56
12.	DESPESAS DA EMISSÃO	60
13.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	65
14.	PUBLICIDADE.....	68
15.	REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	68
16.	NOTIFICAÇÕES.....	68
17.	RISCOS	69
18.	DISPOSIÇÕES FINAIS	78
19.	CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	79
20.	ASSINATURA ELETRÔNICA.....	79
21.	FORO	80



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

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

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria “S1”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP: 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

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

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, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada 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 43ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 43ª 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 Imóvel” A alienação fiduciária do Imóvel (conforme definido abaixo).

“Amortização” A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, a ser realizada em parcela única, na Data de Vencimento Final.

“Amortização Extraordinária Facultativa” A amortização extraordinária facultativa do Valor Principal da CCB (conforme definido nos Documentos da Operação).

“Amortização Extraordinária Obrigatória” A amortização extraordinária obrigatória do Valor Principal da CCB, a ser realizada em conformidade com a cláusula 6.2 deste Termo de Securitização e com as condições previstas na CCB.

“ANBIMA” A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ 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).

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

<u>“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI”</u> ou <u>“Assembleia Especial”</u>	A assembleia especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com a cláusula 11 deste Termo de Securitização.
<u>“Aviso ao Mercado”</u>	O aviso resumido em que se dará ampla divulgação ao requerimento do registro automático, o qual conterá as informações previstas no parágrafo 1º do artigo 57 da Resolução CVM 160.
<u>“Banco Liquidante”</u>	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI.
<u>“BR Partners”</u>	O BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17.
<u>“B3”</u>	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.
<u>“CCB”</u>	A <i>“Cédula de Crédito Bancário nº 5158, referente a Crédito Imobiliário”</i> , emitida pela Devedora, em favor do BR Partners, no valor de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), por meio da qual o BR Partners concedeu financiamento imobiliário residencial à Devedora.

“ <u>CCI</u> ”	A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo).
“ <u>Cedente</u> ”	O BR Partners, conforme acima qualificado.
“ <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ”	A cessão fiduciária sobre os Recebíveis (conforme definido abaixo).
“ <u>CETIP21</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>CNPJ</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 primeira liberação do valor do Preço de Aquisição à Devedora, da qual deverão ser deduzidos os valores previstos no Contrato de Cessão.
“ <u>Conta de Livre Movimentação</u> ”	A conta corrente de livre movimentação, de titularidade da Devedora, conforme indicada no Contrato de Cessão.
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”	A conta corrente nº 67712-3, agência nº 0262, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (cód. nº 341), de titularidade da Emissora.
“ <u>Contrato de Cessão</u> ”	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ”, celebrado, nesta data, entre o Cedente, a Emissora e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB e representados pela CCI, emitida pela Emissora, foram cedidos pelo Cedente à Emissora.

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”

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

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”

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

“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”

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

“Contrato de Distribuição”

O “*Instrumento Particular de Contrato Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 43ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*”, celebrado nesta data entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder.

“Coordenador Líder”

O BR Partners, acima qualificado.

“Créditos Imobiliários”

Os créditos imobiliários decorrentes da CCB e representados pela CCI, com valor de principal de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), acrescido de juros remuneratórios, conforme previstos na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados à CCB.

“CRI”

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 43ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos

	Créditos Imobiliários nos termos deste Termo de Securitização.
“ <u>CRI em Circulação</u> ”, para fins de quórum	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou detidos pela Devedora, pela SPE ou por suas controladoras e/ou sociedades por elas controladas, ou seus administradores, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.
“ <u>CVM</u> ”	A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS , entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, criada pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	O dia 24 de novembro de 2023.
“ <u>Data de Pagamento da CCB</u> ”	Cada data de pagamento de juros remuneratórios e/ou de amortização da CCB, conforme Anexo II da CCB.
“ <u>Data de Pagamento dos CRI</u> ”	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou de amortização dos CRI, conforme Anexo II deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 26 de novembro de 2027.
“ <u>Demais Despesas</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12 deste Termo de Securitização.
“ <u>Despesas</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12 deste Termo de Securitização.
“ <u>Despesas Flat</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12 deste Termo de Securitização.

“Devedora”

A **HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 49.263.189/0001-02.

“Dia Útil”

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

“Documentos da Operação”

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

“Documento de Aceitação da Oferta”

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

“Emissora” ou “Securitizadora”

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

“Emissão”

A 43ª emissão de CRI da Emissora.

“Empreendimento Alvo”

O empreendimento imobiliário residencial e/ou a parcela residencial do empreendimento imobiliário de uso misto, localizado na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, cujo desenvolvimento será realizado pela SPE, controlada pela Devedora com os recursos captados

com a emissão da CCB, conforme identificados no Anexo I do Termo de Securitização.

“Escriturador”

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

“Escritura de Emissão de CCI”

Conforme eventualmente alterada, a *“Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”*, a ser celebrada entre a Emissora, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo), na qualidade de instituição custodiante das CCI.

“Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”

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

“Evento de Vencimento Antecipado Automático”

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

“Evento de Vencimento Antecipado”

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

“Fundo de Despesas”

O fundo de despesas constituído pela Devedora para garantir o pagamento das Despesas, no montante mínimo de R\$ 143.882,86 (cento e quarenta e três mil, oitocentos e oitenta e dois reais e oitenta e seis centavos) (“Montante Mínimo do Fundo de Despesas”). Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Despesas for, a qualquer tempo, inferior ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora deverá recompor o Fundo de Despesas, com recursos próprios, na próxima Data de Pagamento da CCB, mediante notificação da Emissora nesse sentido.

“Garantias”

A Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Fundo de Despesas, quando referidos em conjunto.

“Imóvel”

A fração ideal de 87,17337% (oitenta e sete inteiros e cento e setenta e três mil, trezentos e setenta e sete centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 198.527 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

“Instituição Custodiante”

A instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, qual seja, o **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17, a qual é devidamente autorizada a atuar como custodiante de instrumentos financeiros, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

“Investidores Profissionais”

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

“Investidores Qualificados”

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

“Investidores”

Os Investidores Qualificados.

“JUCESP”

A Junta Comercial do Estado de São Paulo.

“Juros Remuneratórios”

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

“Lâmina da Oferta”

A lâmina da oferta, a ser elaborada pela Emissora em conjunto com o Coordenador Líder em adição ao Prospecto e de forma consistente com ele, servindo para sintetizar o seu conteúdo e apresentar as características

essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados à Emissora, às Garantias e aos CRI.

“Lei 6.404”

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

“Lei 9.514”

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

“Lei 10.931”

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

“Lei 14.430”

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

“MDA”

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

“Obrigações Garantidas”

O fiel, pontual e integral cumprimento (a) da obrigação de pagamento de todos os créditos imobiliários decorrentes da CCB, representados pela CCI, com valor de principal de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), acrescido dos Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB, aos demais Documentos da Operação, e/ou

“Oferta dos CRI”

necessários para a execução das Garantias, bem como (b) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Devedora e da SPE nos termos dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo), incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI, incluindo juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, multa e qualquer outro encargo previsto no Termo de Securitização até liquidação integral dos CRI.

Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos para Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), devendo, portanto, ser registrada na CVM pelo rito de registro automático, nos termos da Seção II da Resolução CVM 160.

“Patrimônio Separado”

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

“Prazo de Distribuição”

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

“Preço de Aquisição”

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

“Prospecto Definitivo”

O *“Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 43ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.”*, a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição.

“Prospecto Preliminar”

O *“Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 43ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.”*, a ser disponibilizado aos Investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado.

“Prospecto”

O Prospecto Preliminar ou o Prospecto Definitivo, conforme o caso.

“Regime Fiduciário”

O regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Fundo de Despesas, 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”

A HESA 189 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 30.816.597/0001-08.

“Titulares dos CRI”

Os Investidores subscritores e detentores dos CRI.



“Valor Total Líquido”

O valor total líquido das retenções previstas na CCB, a ser transferido à Devedora a título de desembolso do crédito objeto da CCB, conforme previsto no Contrato de Cessão, após o atendimento das Condições Precedentes.

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, representados pela CCI, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 1ª série da 43ª 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 representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor total de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão.

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

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

2.3. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida pela Emissora sob a forma escritural, se encontra custodiada pela Instituição Custodiante.



2.3.1. A Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo XII deste Termo de Securitização, atestando o recebimento da Escritura de Emissão de CCI para fins de custódia.

2.3.2. A atuação da Instituição Custodiante, na função de instituição custodiante da CCI, limitar-se-á, tão somente, à verificação do preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. Na função de instituição custodiante da CCI, a Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

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

2.5. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Nos termos da CCB, os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão da CCB serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, no Empreendimento Alvo, para, conforme aplicável, o pagamento de gastos, custos e despesas futuros, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, incluindo gastos com a aquisição do Imóvel e/ou construção do referido Empreendimento Alvo.

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

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

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

2.5.3. Caso o Empreendimento Alvo seja de uso misto, os recursos decorrentes da emissão da CCB estarão, portanto, limitados ao montante de gastos atribuíveis à parcela residencial do Empreendimento 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 Empreendimento Alvo, com vistas à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias residenciais aos respectivos adquirentes. A Devedora declarou que será controladora da SPE e assumiu a obrigação de manter o controle da SPE até que comprovada a integral utilização dos recursos no Empreendimento Alvo.

2.5.4. Observado o disposto na cláusula 2.5 acima, os recursos destinados ao Empreendimento Alvo serão transferidos por meio do pagamento de custos relacionados ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, diretamente pela Devedora e/ou por meio de aportes na SPE, a título de aumento de capital social ou aportes para futuro aumento de capital (desde que a Devedora realize todas as formalidades legais necessárias para a efetiva conversão desses aportes em aumento de capital no prazo aplicável, de modo que tais aportes não sejam convertidos em mútuo), para que a SPE realize o pagamento dos referidos custos relacionados ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo.

2.5.5. A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora ou quem esta indicar, ao Agente Fiduciário dos CRI, a partir da Data de Emissão, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização, no dia 10 (dez) dos meses de maio e novembro de cada ano, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos realizadas até o fechamento dos semestres findos em março e setembro, nos termos do **Anexo IV** da CCB (“Relatório Semestral”), descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, juntamente com (i) em caso de aporte na SPE, de cópia dos comprovantes de aporte ou aumento de capital, bem como demonstrações financeiras publicadas a mercado e atos societários que demonstrem a transferência de tais recursos, na forma da cláusula 2.3 acima; e (ii) em caso de desenvolvimento de obras do Empreendimento Alvo, de cópia do Cronograma Físico-Financeiro e dos relatórios das obras do Empreendimento Alvo conforme ocorridas no semestre anterior que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, juntamente com relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos no período, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo no período, além de extrato de comprovante de pagamento/transferência, notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para verificação da destinação dos recursos (“Documentos Comprobatórios”).

2.5.5.1. Exclusivamente mediante o recebimento do relatório semestral de que trata a cláusula 2.4.5 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por apurar o valor comprovado a cada ciclo e verificar se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que

referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão da CCB, conforme destinação dos recursos prevista acima, salvo nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora venha(m) a ser questionados por qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental, quando a Devedora se compromete a apresentar eventuais documentos comprobatórios solicitados nos termos da cláusula 2.5.6 abaixo.

2.5.5.2. 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.

2.5.5.3. A Devedora declarou, no âmbito da CCB, que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da destinação de recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

2.5.6. Nos termos da CCB, a Devedora se obrigou a, sempre que solicitado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, comprovar a aplicação dos recursos da emissão da CCB, em até 10 (dez) dias, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes, por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados à aplicação dos referidos recursos do respectivo financiamento imobiliário, de acordo com os termos da CCB.

2.5.7. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações mencionadas no relatório semestral de que trata a cláusula 2.4.5 acima.

2.5.8. No âmbito da CCB, a Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer, com base em decisão judicial transitada em julgado, em decorrência da utilização dos recursos oriundos da emissão da CCB de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora.

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

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

2.5.10. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimento Alvo, estando tal verificação restrita ao envio, pela Emitente ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Emissora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos.

2.5.11. A Devedora se comprometeu, no âmbito da CCB, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão, exclusivamente conforme esta cláusula 2.5.

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

(a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em



nenhuma hipótese;

- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

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

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

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

- (a) a Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (b) a Alienação Fiduciária de Quotas;
- (c) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; e
- (d) o Fundo de Despesas.

2.9.1. Relativamente à Alienação Fiduciária de Imóvel, para a realização do Empreendimento Alvo, a SPE deverá, além de obter as aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, registrar o memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula do Imóvel, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dessa forma, a Emissora desde já se compromete a celebrar, conforme lhe venha ser solicitado pela SPE ou pela Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação da SPE ou da Devedora, todos os documentos que se façam necessários para as providências anteriormente descritas, inclusive, para fins de desonerar o Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, caso assim seja exigido pelo cartório de registro de imóveis competente como condição prévia para o registro do memorial de incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo.

2.9.2. Adicionalmente ao disposto na cláusula 2.9.2 acima, as Partes desde já se comprometem a, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula do Imóvel, celebrar novo instrumento de alienação fiduciária em termos substancialmente iguais aos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (ou, preferencialmente, a aditar o respectivo instrumento já celebrado, se permitido) (“Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), de forma a constituir alienação fiduciária que recairá sobre:

- a) determinadas unidades autônomas decorrentes da incorporação imobiliária de futuro condomínio edilício no Empreendimento Alvo, após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo, selecionadas a critério da Devedora, cujo valor total seja equivalente a, no mínimo, o necessário para o atendimento da Razão Mínima de Garantia (conforme definido abaixo), e identificadas no Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (“Unidades Autônomas”), de forma que as demais unidades autônomas do Empreendimento Alvo que não integrem o conceito de Unidades Autônomas não estarão sujeitas à alienação fiduciária a ser constituída nos termos desta cláusula 2.9.2 (“Unidades Livres”); ou
- b) a fração ideal do Empreendimento Alvo correspondente às futuras Unidades Autônomas que deverá ser equivalente ao valor necessário para o atendimento da Razão Mínima de Garantia (“Fração Ideal”), de forma que a fração remanescente do Empreendimento Alvo não estará sujeita à alienação fiduciária a ser constituída nos termos desta cláusula 2.9.2 (“Fração Ideal Livre”).

2.9.3. O registro do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel previsto na cláusula 2.9.2 acima deverá ser providenciado pela SPE junto ao cartório de registro de imóveis competente no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de celebração do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, prorrogável por uma única vez por 30 (trinta) dias corridos, desde

que a SPE comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas pelo cartório de registro de imóveis competente, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB.

2.9.4. A Fração Ideal e/ou as Unidades Autônomas deverão estar totalmente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas, viabilizando o registro da alienação fiduciária (nos termos previstos na cláusula 2.9.2 acima) sobre sua totalidade e sem quaisquer restrições ou concorrências de terceiros, em benefício da Emissora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.

2.9.5. Da mesma forma, a Fração Ideal Livre e as Unidades Livres, devem estar totalmente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas, viabilizando o registro de alienação fiduciária ou hipoteca sobre sua totalidade e sem quaisquer restrições ou concorrências de terceiros, em favor da instituição financeira, para que possam assegurar o cumprimento das obrigações a serem assumidas pela SPE em eventual financiamento à produção, conforme previsto na cláusula 2.9.6 abaixo.

2.9.5.1. A celebração do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, previsto na cláusula 2.9.2 acima, não dependerá de aprovação dos Titulares dos CRI, sendo certo que as Partes se comprometem a celebrar eventuais documentos que se façam necessários para que a Fração Ideal Livre e as Unidades Livres estejam completamente desoneradas, em tempo hábil para viabilizar a sua utilização como garantia em eventual financiamento à produção.

2.9.5.2. Uma vez constituída a alienação fiduciária sobre a Fração Ideal e/ou sobre as Unidades Autônomas, conforme o caso, a alienação fiduciária das Unidades Autônomas e/ou da Fração Ideal não concorrerá, nem se confundirá com qualquer garantia eventualmente constituída sobre a Fração Ideal Livre ou sobre as Unidades Livres em benefício de financiamento à produção, permanecendo as garantias aqui mencionadas completamente independentes umas das outras.

2.9.6. Razão Mínima de Garantia: A partir da verificação da ocorrência dos eventos previstos nas cláusulas 2.9.1 e 2.9.2 acima, a soma do percentual de 80% (oitenta por cento) do valor das Unidades Autônomas ou do valor da Fração Ideal, conforme o caso, objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, deverá corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a 125% (cento e vinte e cinco por cento) do saldo devedor total dos CRI (“Razão Mínima de Garantia”).

2.9.6.1. A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será realizada pela primeira vez no ato da celebração do Novo Contrato de Alienação Fiduciária, com base na

Tabela de Venda (conforme definido abaixo), apresentada pela SPE, e, após esta primeira verificação, mensalmente, pela Emissora, em até 3 (três) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento (“Data de Verificação”), sendo certo que a 1ª (primeira) Data de Verificação mensal ocorrerá na Data de Verificação imediatamente subsequente ao registro do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel junto aos cartórios de registro de imóveis competentes.

2.9.6.2. Em caso de não observância da Razão Mínima de Garantia em qualquer Data de Verificação, a Emissora enviará notificação à Devedora informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia.

2.9.6.3. Para o cálculo do valor das Unidades Autônomas ou da Fração Ideal, conforme o caso, para fins de verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia, a Emissora levará em consideração (i) da primeira à sexta Data de Verificação (inclusive), 80% (oitenta por cento) do preço da tabela de vendas das Unidades Autônomas, a ser apresentada pela SPE ou pela Devedora à Emissora, mensalmente, a partir do registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis de cada Data de Verificação (“Tabela de Vendas”), e (ii) para as Datas de Verificação subsequentes, 80% (oitenta por cento) do preço médio do metro quadrado de venda, de cada tipologia, das Unidades Autônomas, considerando os 6 (seis) meses anteriores às respectivas Datas de Verificação, informação essa que deverá constar da Tabela de Vendas atualizada a ser apresentada pela SPE ou pela Devedora à Emissora, na periodicidade acima prevista.

2.9.6.4. Caso, em qualquer Data de Verificação, seja verificado o não atendimento da Razão Mínima de Garantia, a Devedora deverá recompor a Razão Mínima de Garantia mediante (i) a outorga à Emissora de alienação fiduciária sobre novos imóveis, que não as Unidades Autônomas ou a Fração Ideal, conforme o caso, objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, e que façam parte do Empreendimento Alvo, livres de quaisquer ônus ou gravames, não sendo necessária, nesta hipótese a aprovação pelos titulares dos CRI dos novos imóveis a serem outorgados em alienação fiduciária, observado o previsto na cláusula 2.9.6.5 abaixo, desde que seja verificada a suficiência dos novos imóveis para recomposição da Razão Mínima de Garantia, conforme apurado com base na última Tabela de Vendas apresentada; (ii) a outorga à Emissora de alienação fiduciária sobre novos imóveis, que não as Unidades Autônomas ou Fração Ideal, conforme o caso, objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel e que **não** façam parte do Empreendimento Alvo, livres de quaisquer ônus ou gravames, desde que (a) tenham finalidade residencial, (b) sejam localizados na cidade de São Paulo e (c) enquadrem-se como empreendimentos de alto ou altíssimo padrão, mediante aprovação prévia em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observado o previsto na cláusula 2.9.6.5 abaixo; ou (iii) a amortização extraordinária da CCB, incluindo o Valor

Principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios aqui previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor das CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

2.9.6.5. Caso a Devedora opte por recompor a Razão Mínima de Garantia de acordo com o disposto no item (i) da cláusula 2.9.6.4 acima, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos da cláusula 2.9.6.2 acima, a SPE deverá apresentar novos imóveis à Emissora, necessariamente pertencentes ao Empreendimento Alvo, não sendo necessária a realização de auditoria para recomposição da Razão Mínima de Garantia com os referidos imóveis, bastando, para tanto, a apresentação, pela Devedora à Emissora, das matrículas atualizadas das respectivas unidades demonstrando que referido imóveis se encontram livres de quaisquer ônus ou gravames, de qualquer natureza. Nesse caso, a constituição da alienação fiduciária sobre os novos imóveis deverá ser feita mediante a celebração de instrumento de constituição de alienação fiduciária de imóveis em termos substancialmente iguais aos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel. O registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão no cartório de registro de imóveis competente deverá estar concluído em até 60 (sessenta) dias contados da apresentação dos novos imóveis integrantes do Empreendimento Alvo pela SPE à Emissora, ressalvada a prorrogação por uma única vez pelo prazo de 30 (trinta) dias, desde que a SPE comprove estar diligentemente cumprindo eventuais exigências efetuadas pelo cartórios de registro de imóveis competente. Caso o registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão não seja concluído no prazo aqui estabelecido, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo aqui estabelecido para o referido registro, amortizar extraordinariamente esta CCB, na forma da cláusula 7 acima, incluindo o Valor Principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor da CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

2.9.6.6. Caso a Devedora opte por recompor a Razão Mínima de Garantia de acordo com o disposto no item (ii) da cláusula 2.9.6.4 acima, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos da cláusula 2.9.6 acima, a SPE deverá enviar notificação à Emissora indicando novos imóveis à Emissora acompanhada (i) de relatório de auditoria jurídica do(s) novo(s) imóvel(is) e dos respectivos proprietários, conforme padrão de mercado, elaborado por escritório de advocacia de renomada qualidade e reputação; e (ii) laudo de avaliação do(s) novo(s) imóvel(is), elaborados às expensas da Devedora.

2.9.6.6.1. A Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação mencionada na cláusula 2.9.6.5 acima, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização, para deliberar sobre a outorga do(s) novo(s) imóvel(is) em garantia.

2.9.6.6.2. Caso haja aprovação pela Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, será celebrado novo instrumento de alienação fiduciária em termos substancialmente iguais aos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (ou aditado o respectivo instrumento já celebrado, conforme o caso), de forma a constituir alienação fiduciária sobre o(s) novo(s) imóvel(is) oferecidos nos termos desta cláusula 2.9.6.5. O registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão no cartório de registro de imóveis competente deverá ser concluído em até 60 (sessenta) dias contados da data da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI que aprovar a constituição de alienação fiduciária sobre o(s) novo(s) imóvel(eis) em garantia, ressalvada a prorrogação por uma única vez, por 30 (trinta) dias corridos, desde que a SPE comprove estar diligentemente cumprindo eventuais exigências efetuadas pelo cartório de registro de imóveis competente. Caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não aprove a constituição de alienação fiduciária sobre o(s) novo(s) imóvel(eis), ou caso o registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão não seja concluído no prazo acima estabelecido, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou do término do prazo aqui estabelecido para o referido registro, conforme o caso, amortizar extraordinariamente esta CCB, na forma da cláusula 7 acima, incluindo o Valor Principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor da CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

2.9.6.6.3. Adicionalmente, a Devedora compromete-se a, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da celebração do respectivo instrumento de alienação fiduciária dos novos imóveis celebrados, nos termos da cláusula 2.9.6.5 ou da cláusula 2.9.6.6 acima, celebrar aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, às suas expensas, com a finalidade de vinculação dos recebíveis oriundos das promessas de compra e venda de respectivos novos imóveis à Cessão Fiduciária de Recebíveis.

2.9.6.7. Caso a Devedora opte por recompor a Razão Mínima de Garantia de acordo com o disposto no item (iii) da cláusula 2.9.6.4 acima, a Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, deverá amortizar extraordinariamente a



CCB, incluindo o Valor Principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor da CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

2.9.6.8. Os custos incorridos com a celebração dos respectivos instrumentos de constituição de alienação fiduciária dos imóveis para fins de recomposição da Razão Mínima de Garantia e respectivos registros serão integralmente suportados pela Devedora ou, caso não o faça, pelo Patrimônio Separado.

2.9.6.9. Caso a Devedora descumpra suas obrigações de recomposição da Razão Mínima de Garantia, nos termos previstos na CCB e no Contrato de Cessão, tal descumprimento será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB, com o que a Devedora concorda plenamente.

2.9.7. As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura dos seus respectivos instrumentos constitutivos, e, no tocante à Alienação Fiduciária de Quotas e à Cessão Fiduciária de Recebíveis, ao atendimento das respectivas condições suspensivas, sendo, a partir da referida data, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

2.9.8. Nos termos da CCB e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Devedora e a SPE se comprometeram a manter o Imóvel e as Unidades 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**: 43^a;
- (b) **Série**: 1^a;
- (c) **Quantidade de CRI**: até 80.000 (oitenta mil CRI);
- (d) **Valor Global da Emissão**: até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário dos CRI**: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária**: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;



- (g) **Juros Remuneratórios dos CRI:** O Valor Nominal Unitário dos CRI será acrescido de juros prefixados de 12,8439% (doze inteiros e oito mil, quatrocentos e trinta e nove décimos de milésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI (cada uma das datas de integralização dos CRI, simplesmente “Data de Integralização dos CRI”) ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (“Juros Remuneratórios”), calculados de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** em parcela única, na Data de Vencimento Final;
- (i) **Taxa de Amortização:** de acordo o Anexo II deste Termo de Securitização;
- (j) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (k) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 27 de dezembro de 2023;
- (l) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (m) **Forma:** os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural;
- (n) **Ambiente de Depósito, Distribuição e Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (o) **Data de Emissão:** 24 de novembro de 2023;
- (p) **Local de Emissão:** São Paulo - SP;
- (q) **Data de Vencimento Final:** 26 de novembro de 2027;
- (r) **Prazo de vencimento:** 1.463 (mil, quatrocentos e sessenta e três) dias;
- (s) **Garantia flutuante:** Não há;
- (t) **Outras Garantias:** não serão constituídas garantias no âmbito do CRI, contando apenas com as Garantias a serem constituídas no lastro, quais sejam: a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Fundo de Despesas;



- (u) **Cooberação da Emissora:** Não há;
- (v) **Classificação de Risco:** os CRI não serão objeto de classificação de risco;
- (w) **Local de Pagamento:** os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem 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;
- (x) **Subordinação:** Não há;
- (y) **Categoria:** residencial;
- (z) **Concentração:** concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora;
- (aa) **Tipo de Segmento:** apartamentos;
- (bb) **Tipo de Contrato com lastro:** cédula de crédito bancário; e
- (cc) **Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento:** Não há.

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

3.3. **Oferta dos CRI:** A Oferta será realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 60 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, devendo ser registrada na CVM pelo rito de registro automático, nos termos do artigo 26º da Resolução CVM 160. Os CRI poderão ser distribuídos de forma parcial, conforme previsto no artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“Montante Mínimo”), sendo que os CRI que não forem distribuídos deverão ser cancelados, por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sendo que neste caso não há necessidade de aprovação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para a realização de referido aditamento ao presente Termo



de Securitização e aos demais Documentos da Operação que se façam necessários.

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

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

3.3.2. A Oferta é destinada apenas a Investidores Qualificados.

3.3.3. No caso do item “b” da cláusula 3.3.2 acima, os Investidores deverão, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertado, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse dos Investidores em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

3.3.4. Para fins da cláusula 3.3.2 acima, entende-se como CRI efetivamente distribuídos todos os CRI objeto de subscrição ou aquisição, conforme o caso, inclusive aqueles sujeitos às condições previstas nos itens (a) e (b) da cláusula 3.3.2 acima.

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

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

- (a) estão cientes de que a oferta dos CRI foi objeto de registro automático e não foi analisada pela CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160;
- (c) obteve exemplar do Prospecto e do Termo de Securitização, estando de acordo com todos os seus



termos e condições; e

(d) são Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30/2021.

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Integralização dos CRI: O preço de integralização na primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI e, após a primeira Data de Integralização dos CRI, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido de Juros Remuneratórios calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data da efetiva integralização (“Preço de Integralização”). O Preço de Integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido eventual



deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização dos CRI. A integralização dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

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

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

5. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI e da Amortização

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

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

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 Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento dos CRI, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Onde:

Taxa - 12,8439 (doze inteiros e oito mil, quatrocentos e trinta e nove décimos de milésimos)

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



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

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

Onde,

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

VNb - conforme definido anteriormente.

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

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

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

$$Pi = Aai + J$$

onde,

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

Aai - conforme definido anteriormente.

J - conforme definido anteriormente.

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

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



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

6. Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

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

6.2. Sem prejuízo da Amortização do Valor Principal da CCB prevista na cláusula 5.2 acima e da Amortização Extraordinária Obrigatória, prevista na cláusula 6.3 abaixo, a Devedora poderá, a qualquer momento, sempre em uma data de pagamento de Juros Remuneratórios, conforme previstas no **Anexo II** à CCB (“Data de Pagamento da CCB”), mediante comunicação à Emissora, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da próxima Data de Pagamento da CCB, realizar (a) amortizações extraordinárias do Valor Principal da CCB, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Principal inicial da CCB (“Amortização Extraordinária Facultativa”); ou (b) o resgate antecipado integral da CCB (“Resgate Antecipado Facultativo”). Os recursos decorrentes da Amortização Extraordinária Facultativa e/ou do Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso, serão utilizados pela Emissora para amortização extraordinária dos CRI ou resgate antecipado dos CRI, conforme o caso.

6.3. Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório: Nas hipóteses previstas nas cláusulas 18.1.9.4, 18.1.9.5, 18.1.9.6.2, 18.1.10, 18.1.11, 18.1.12 e 18.2.2 da CCB, a Devedora deverá realizar (i) a amortização extraordinária obrigatória da CCB, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Principal da CCB, observada a ordem de prioridade prevista na cláusula 8.9 abaixo, sendo que a Emissora utilizará tais recursos para realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI (“Amortização Extraordinária Obrigatória”); ou (ii) o resgate antecipado da CCB, na hipótese de o limite de 98% (noventa e oito por cento) indicado acima já ter sido ultrapassado, sendo que a Emissora utilizará tais recursos para realizar o resgate antecipado obrigatório dos CRI (“Resgate Antecipado Obrigatório”).

6.3.1. Os recursos destinados pela Devedora para a Amortização Extraordinária Facultativa, para a Amortização Extraordinária Obrigatória, para o Resgate Antecipado Facultativo ou para o Resgate Antecipado Obrigatório da CCB, bem como eventuais recursos decorrentes da excussão das Garantias (conforme definido abaixo), serão apropriados para pagamento dos valores devidos em razão da CCB, e, conseqüentemente, dos CRI, de acordo com a ordem de prioridade disposta na cláusula 8.9 deste Termo de Securitização.

6.4. Qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI decorrente de amortizações



extraordinárias ou resgate antecipado da CCB deverá ocorrer sempre em uma Data de Pagamento dos CRI, observado que a Amortização Extraordinária Facultativa e o Resgate Antecipado Facultativo da CCB deverão ser precedidos de prévia comunicação, pela Devedora, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis e ocorrer em uma Data de Pagamento da CCB (conforme definido na CCB).

6.5. Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário dos CRI e à B3, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o próximo pagamento, um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável (“Cronograma Atualizado”), sendo que o Cronograma Atualizado deverá ser considerado como vigente a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário dos CRI e atualização na B3. Adicionalmente, caso seja declarado o vencimento antecipado dos CRI, a Emissora deverá informar imediatamente a 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 e do Patrimônio Separado, cópia de todos dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI referente à Oferta, conforme Resolução CVM 17, bem como cópia da declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu

estatuto social atestando, com base nas informações e/ou nos documentos que forem apresentados à Emissora: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI;

- (f) a partir do mês subsequente à integralização dos CRI e até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, disponibilizar em seu *website* relatório mensal, nos moldes previstos no Suplemento E à Resolução CVM 60, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI; e
- (g) disponibilizar em seu *website* cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
- (h) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para este os registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;
- (i) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;
- (j) disponibilizar em seu *website* todos os fatos relevantes acerca da Oferta e da própria Emissora;
- (k) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ciência acerca de qualquer descumprimento por qualquer das respectivas partes e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (l) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (m) durante a vigência deste Termo de Securitização, manter contratada, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante da Oferta;
- (n) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, conforme disposto no presente Termo de Securitização, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência da Emissora em relação à ocorrência do referido evento;



- (o) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (p) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (q) não distribuir dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (r) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (s) manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (t) manter-se adimplente em relação ao pagamento de todos os tributos devidos no âmbito federal, estadual ou municipal, ressalvados os pagamentos de tributos que estejam sendo objeto de discussão na esfera administrativa ou judicial e para os quais tenham sido obtidos os efeitos suspensivos;
- (u) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (v) a qualquer momento durante a vigência dos CRI, caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência prévia dos Titulares dos CRI, por outro prestador de serviço devidamente habilitado para tanto, desde que não impacte adversamente os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais prestadores, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (w) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários; e



- (x) cooperar com o Agente Fiduciário dos CRI para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante o presente Termo de Securitização, na forma do inciso vii do artigo 17 da Resolução CVM 60.

7.1.1. A Emissora, neste ato, declara que:

- (a) é uma sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, devidamente organizada, constituída e validamente existente de acordo com as leis e regulamentação aplicável da República Federativa do Brasil, possuindo todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para atuar em território brasileiro e estando habilitada e qualificada para exercer suas atividades e conduzir os negócios em que atualmente está envolvida;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) na data de integralização dos CRI será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pela CCB;
- (e) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelo assessor legal da Oferta e com as declarações da Devedora, os Créditos Imobiliários representados pela CCB encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) em conformidade com a auditoria jurídica, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (g) os Créditos Imobiliários representados pela CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral



dos CRI;

- (h) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que a Emissora seja parte constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (k) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas
 - (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos;
 - (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada;
 - (c) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer obrigação assumida pela Emissora em qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não acarreta o vencimento antecipado de qualquer dívida assumida pela Emissora;
 - (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (l) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;
- (m) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelo assessor legal da Oferta e com as declarações da Devedora, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora, ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (n) possui todas as autorizações exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (o) todas as informações prestadas pela Emissora no contexto da Oferta dos CRI são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (p) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a presente data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (q) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu

conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

- (r) cumpre, assim como seus conselheiros, diretores e funcionários também cumprem, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, de forma a não agir em desconformidade com as disposições das Normas Anticorrupção e da Lei 12.529, sem prejuízo das demais normas anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas internas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI;
- (s) cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade e as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e segurança do trabalho, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; (b) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; e (c) não existe, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- (t) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantem a Oferta dos CRI;
- (u) não tem conhecimento de que haja conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento nos CRI pelos potenciais investidores; e
- (v) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custódia ou de registro de terceiro contratado para esta finalidade, bem como que os Créditos Imobiliários sejam custodiados ou registrados em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação.

7.1.2. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI caso



quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

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

8.1. Regime Fiduciário: Nos termos previstos na Lei nº 14.130, será instituído Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Investimentos Permitidos; e (vi) o Fundo de Despesas, 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 estarão sujeitos à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

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

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

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

8.7. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos

pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.7.1. A taxa de administração será devida mensalmente pelo Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 8.9.2 abaixo, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, no mesmo dia do pagamento dos meses subsequentes, atualizada anualmente pelo IGP-M até a integral liquidação dos CRI e a finalização dos trabalhos da Emissora em relação ao respectivo Patrimônio Separado.

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

8.8. Guarda da CCB: A Emissora será responsável pela guarda da via negociável e de 1 (uma) via dos demais Documentos da Operação, na forma eletrônica.

8.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, da Amortização Extraordinária Facultativa, da Amortização Extraordinária, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório e/ou da execução das Garantias, incluindo qualquer recurso oriundo da liquidação antecipada da CCB, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) pagamento das despesas inerentes ao Patrimônio Separado em aberto caso a Devedora não aporte recursos para este fim;
- (ii) pagamento de encargos moratórios, se aplicável;
- (iii) eventuais Juros Remuneratórios devidos e não pagos;
- (iv) Amortização dos CRI devida e não paga;
- (v) Juros Remuneratórios incidentes desde a última Data de Pagamento dos CRI até a data da efetiva realização da amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI caso a Devedora não aporte recursos para este fim; e
- (vi) Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório, conforme o caso.

8.10. Atuação negligente e insuficiência do Patrimônio Separado: Nos termos do artigo 26 da Lei nº



14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R\$ 8.754.077,00 (oito milhões, setecentos e quarenta e cinco mil e setenta e sete reais), em 30 de setembro de 2023, montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28. Da Lei nº 14.430, o que poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

8.11. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados, nos termos previstos na cláusula 8.12 abaixo. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

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

8.12.1. Os recursos oriundos dos rendimentos líquidos auferidos com tais Investimentos Permitidos (i) com os valores pagos pelos investidores dos CRI à Emissora a título de integralização dos CRI, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, serão acrescidos aos valores a serem liberados à Devedora; e (ii) com a parcela relativa ao Fundo de Despesas serão incorporados ao referido fundo, sendo certo que, após a quitação das Obrigações Garantidas, incluindo o pagamento de todas e quaisquer Despesas incorridas na Emissão, eventuais recursos remanescentes do Fundo de Despesas serão transferidos à Devedora, em até 3 (três) dias contados de referida quitação.

8.12.2. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais



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

9. Agente Fiduciário dos CRI

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

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

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (b) aceita integralmente este Termo de Securitização, bem como todas as suas cláusulas e condições;
- (c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (e) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias (observado o quanto disposto nos itens “v”, “w” e “x” dos Fatores de Risco) e aos Créditos Imobiliários e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, uma vez que recebeu cópia eletrônica assinada da CCB, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a exequibilidade, observado que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis 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 registro de títulos e documentos e na JUCESP nos prazos previstos nos documentos da oferta. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e 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 Emissora e ao Coordenador Líder;
- (g) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (h) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (i) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (j) presta serviços de Agente Fiduciário dos CRI nas emissões da Emissora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (k) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI;
- (l) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (m) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Normas Anticorrupção e das Normas Antilavagem de Dinheiro, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Normas Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis; e
- (n) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, bem como regras, procedimentos e controles internos adequados à Operação de Securitização, assegurando à Emissora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção esta declaração, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Emissora a solicitação de renovação anual desta declaração.



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

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

do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;

- (l) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;
- (m) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma disposta neste Termo de Securitização;
- (n) comparecer as Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (o) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- (p) fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (q) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (r) verificar os procedimentos adotados pela 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 o Imóvel, as quotas da SPE e os Recebíveis, a qualquer momento, sem exigência de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, também sendo permitida a utilização de laudo de avaliação contratado pela Devedora.

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: Serão devidos pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, a serem pagos diretamente pelo Patrimônio Separado com recursos a serem aportados pela Devedora, conforme previsto neste Termo de Securitização, ou pelo Fundo de Despesas, no caso de mora da Devedora no aporte de recursos, observado o previsto na cláusula 8.9.1 acima, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, correspondentes a: (a) parcela de implantação no valor R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste instrumento, o que ocorrer primeiro; e (b) parcelas anuais de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), devida no mesmo dia do vencimento da parcela (A) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (c) adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, por cada evento de verificação semestral da Destinação de Recursos, o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo devido devida até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação até a comprovação integral dos recursos. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (a) será devido pela Devedora a título de “*abort fee*” a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data em que ocorrer a comunicação do cancelamento da operação.

9.4.1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta aplicação da destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício-Circular nº 1/2021 - CVM/SRE, de 1º de março de 2021, no qual em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as

obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada e comprovada.

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

9.4.3. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta 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 Devedora, os Titulares dos CRI, a Emissora ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; **(iii)** a análise e/ou confecção de simulações de cálculos de resgate antecipado, amortização, entre outros; **(iv)** 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 **(v)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

9.4.4. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

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

9.4.6. A parcela citada no item “1” acima será acrescida 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. Os demais valores devidos ao Agente Fiduciário dos CRI, a título de remuneração, serão acrescidos de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

9.4.8. As parcelas citadas no item “a” da cláusula 9.4 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

9.4.9. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário 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 Emissora 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 Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas

judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

9.4.10. 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 Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

9.4.11. 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 nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, 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.

9.4.12. 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, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

9.4.13. 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.

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

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

9.4.14.2. O Agente Fiduciário dos CRI poderá, em caso de inadimplência no pagamento das despesas referidas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora ou pela

Devedora, conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, **(a)** incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores, as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e **(b)** excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado, na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

9.5. Substituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja eleito o novo Agente Fiduciário dos CRI.

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

9.5.2. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 9.5 acima, a Emissora poderá realizar a sua convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo Agente Fiduciário dos CRI ou nomear substituto provisório.

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

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de



2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI em Circulação; ou

- (c) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514 ou das incumbências mencionadas na cláusula 9.3 acima, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação.

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

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

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

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

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

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

9.11. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário dos CRI não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos



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

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

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

10. **Liquidação do Patrimônio Separado**

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

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

10.2.1. A destituição e substituição da Emissora 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 Emissora;
- (iii) nos casos expressamente previstos no Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; ou
- (iii) em qualquer hipótese deliberada em Assembleia Especial.

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

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

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

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

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

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

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

10.4.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, da CCB e da Conta do Patrimônio Separado integrante do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em razão da emissão dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários, Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, Garantias e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

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

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

11. Assembleia Especial

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

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



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

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

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

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

11.3.3. Na mesma data prevista na cláusula 11.3 acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão (a) encaminhados pela Emissora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI.

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

11.3.5. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista na cláusula 11.3.6 abaixo.

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

considerada automaticamente aprovada caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para sua aprovação não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado, com recursos a serem aportados pela Devedora, ou pelo Fundo de Despesas, conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.3.7. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula 11.3, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

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

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

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

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

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

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

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

11.11. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira ou segunda

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

11.11.1. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(a)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(b)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(c)** ao prazo de amortização e vencimento dos CRI; **(d)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(e)** aos Eventos de Vencimento Antecipado da CCB; **(f)** aos Créditos Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(g)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; e/ou **(h)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns são os legais e estão previstos neste Termo de Securitização.

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

11.13. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia dos Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(a)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(b)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(c)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

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



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

11.16. Consulta Formal. Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com “aviso de recebimento”) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial dos Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60. É de responsabilidade de cada um dos Titulares dos CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no edital de convocação. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

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 IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na Data de Verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

12.1.1. A remuneração definida nesta cláusula 12.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

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

12.1.3. Os valores referidos nesta cláusula 12.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas

alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.1.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel e/ou sobre o próprio Empreendimento Alvo, poderá a Emissora fazê-lo, exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ficando a Devedora obrigadas a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na cláusula 11.11 acima.

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

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria do Patrimônio Separado, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários existentes atualmente e as que venham a existir em decorrência de alterações das normas aplicáveis aos CRI;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário dos CRI e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;
- (c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação

de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;

- (d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- (e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (g) as despesas previstas acima, referente à remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das garantias;
- (h) despesas com a eventual contratação de empresa de *rating*, caso a referida contratação venha a ser solicitada pelos Titulares dos CRI ou por qualquer nova regulamentação;
- (i) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI;
- (j) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (k) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para

realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado;

- (l) os custos de atividades extraordinárias ao acompanhamento do pagamento ordinário dos CRI não inclusos no *fee flat* e recorrente indicado no Contrato de Cessão, tais como: (1) de reestruturação da Oferta; (2) a realização de assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; (3) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (4) realização de notificações de quaisquer partes e/ou dos devedores dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta dos CRI; e (5) a elaboração de cálculos para cobertura de inadimplemento e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia e/ou cálculos para estimativa de valores para fins de recompra, de forma que, para a realização destas atividades descritas nos itens acima, será devida à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo (“Remuneração Independente”), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Emissora;
- (m) todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações indicadas no item (l) acima, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;
- (n) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, sendo que os valores indicados nos itens (m) e (o) acima deverão ser pagos líquidos de impostos, taxas e tributos e corrigidos mensalmente pelo IGP-M a partir da data da emissão dos CRI; e
- (o) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, modificação das condições dos CRI, assim entendida, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 12.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

12.3.1. O aporte de recursos deverá ser realizado pelos Titulares dos CRI na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo

devido mediante notificação dos Titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail, independente da realização de Assembleia Especial.

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

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

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

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

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

12.4.2. Em razão do quanto disposto nas cláusulas 12.4 e 12.4.1 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso,

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

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

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

13. Tratamento tributário aplicável aos investidores

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

13.2. Pessoas físicas residentes no Brasil: A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de

renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04.

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

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

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

(d) no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

13.4. Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

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

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

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



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

14. Publicidade

14.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora 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 Emissora avisar o Agente Fiduciário dos CRI na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

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

15. Registro do Termo de Securitização

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

16. Notificações

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

se para a Emissora:

HABIRASEC SECURITIZADORA S/A

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

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

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

Telefone: (11) 3074-4900

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

se para o Agente Fiduciário dos CRI:



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar,
Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Eugênia Souza

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 Termo de Securitização que estabeleçam formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização 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 à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Termo de Securitização, por referência, os fatores de risco relacionados à Devedora e à Emissora que sejam divulgados pela Devedora e pela



Emissora, respectivamente, de tempos em tempos, em seus Formulários de Referência, elaborados e atualizados, nos termos da Resolução CVM 80.

17.2. O Formulário de Referência mais atual da Devedora e da Emissora na data deste Termo de Securitização é o “Formulário de Referência - 2023”, sendo certo que as informações do referido Formulário de Referência da Devedora e do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de qualquer investigação independente por parte do Coordenador Líder e de diligência legal para fins da Oferta, bem como não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora.

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

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

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

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

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

saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

- (c) Risco de crédito da Devedora: O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está fortemente relacionada à capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações previstas na CCB e no Contrato de Cessão. O descumprimento, pela Devedora, da obrigação de pagar os valores devidos implicará no descumprimento do pagamento dos CRI.
- (d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo considerar, ainda, a restrição de negociação para o público investidor em geral, conforme disposto na Resolução CVM 160, devendo, deste modo, estarem preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.
- (e) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

- (f) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos

Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

- (g) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- (h) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.
- (i) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.
- (j) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.
- (k) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em

razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, considerando, ainda, a recente reformulação do mercado de capitais brasileiro, por meio da edição de novas normas pela CVM e pelo Governo Federal, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

- (l) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.
- (m) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.
- (n) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas. Adicionalmente, nos termos da CCB, a Devedora assumiu a responsabilidade por qualquer eventual cobrança referente IOF incidente na operação, caso os recursos captados não sejam destinados na forma estabelecida na CCB. Sem prejuízo, caso esse tributo não seja pago pela Devedora, não se pode afastar completamente o risco de esses valores virem a ser cobrados do Patrimônio Separado.
- (o) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

- (p) Risco em Função do Rito de Registro Automático: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, não tem seu registro sujeito a análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
- (q) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI estão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado total, inclusive, mas não exclusivamente, nos casos de pré-pagamento dos valores devidos pela Devedora em razão da CCB, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa, da Amortização Extraordinária Obrigatória, do Resgate Antecipado Facultativo da CCB, do Resgate Antecipado Obrigatório da CCB e/ou da ocorrência de vencimento antecipado da CCB (incluindo, sem limitação, em caso de não destinação dos recursos captados pela CCB na forma estabelecida nos Documentos da Operação). A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- (r) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.4 desse Termo de Securitização.
- (s) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.
- (t) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, à SPE e ao Imóvel, não abrangendo análise: (1) da Emissora, (2) de contratos financeiros da Devedora/SPE; (3) dos sócios/acionistas da Devedora; (4) dos antecessores do Imóvel; (5) do balanço patrimonial da Devedora, e/ou (6) a qualidade e suficiência das Garantias prestadas no âmbito da Emissão. Ainda, especificamente sobre a auditoria jurídica do Imóvel, seu escopo se restringiu à análise da matrícula e do instrumento de aquisição, bem como dos relatórios de auditoria realizados para a aquisição dos terrenos que compunham o Imóvel, datados de 26 de fevereiro de 2019, os quais tratavam dos antecessores na propriedade do Imóvel. 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 à Alienação Fiduciária de Imóvel: Na data de integralização dos CRI, a Alienação Fiduciária de Imóvel não se encontrará constituída e exequível, na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ainda deverá ser submetido a registro perante cartório competente. O prazo para a conclusão do referido registro encontrar-se-á especificado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel. Desta forma, existe o risco de atrasos em razão de demora ou formulação de exigências no procedimento de qualificação registral do instrumento pelo cartório, ou, eventualmente, de impossibilidade de registro e completa constituição da referida garantia, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Operação de Securitização serão suficientes, caso venham a ser necessárias, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, conforme previsto na CCB, para a realização do Empreendimento Alvo, a SPE deverá, além de obter as aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, registrar o memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula do Imóvel, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dessa forma, a Emissora se comprometeu a celebrar, conforme lhe venha ser solicitado pela SPE ou pela Devedora, todos os documentos que se façam necessários para tanto, inclusive, para fins de desonerar o Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, caso assim seja exigido pelo cartório de registro de imóveis competente como condição prévia para o registro do memorial de incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo. Desta forma, enquanto não for celebrado o Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido na CCB), a Operação de Securitização ficará, ainda que temporariamente, desprovida da Alienação Fiduciária de Imóvel, também nesta hipótese, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Operação de Securitização serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

- (w) Risco relacionado à Alienação Fiduciária de Quotas: Na data de integralização dos CRI, a Alienação Fiduciária de Quotas não se encontrará constituída e exequível, na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ainda deverá ser submetido a registro perante cartório

competente. O prazo para a conclusão do referido registro encontrar-se-á especificado no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. Desta forma, existe o risco de atrasos em razão de demora ou formulação de exigências no procedimento de qualificação registral do instrumento pelo cartório, ou, eventualmente, de impossibilidade de registro e completa constituição da referida garantia, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Operação de Securitização serão suficientes, caso venham a ser necessárias, impactando negativamente os Titulares dos CRI. Ainda, o caráter da Alienação Fiduciária de Quotas é transitório, devendo vigorar até o registro do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Adicionalmente, a Alienação Fiduciária de Quotas está sujeita a condição suspensiva, qual seja, a apresentação da ata de reunião de sócios da SPE, que aprovará a outorga da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente assinada por todos os sócios da SPE.

- (x) Risco relacionado à Cessão Fiduciária de Recebíveis: Na data de integralização dos CRI, a Cessão Fiduciária de Recebíveis não se encontrará constituída e exequível, na medida em que a condição suspensiva no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis não foi superada e/ou o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ainda deverá ser submetido a registro perante cartório competente. O prazo para a conclusão do referido registro encontrar-se-á especificado no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Desta forma, existe o risco de atrasos em razão de demora ou formulação de exigências no procedimento de qualificação registral do instrumento pelo cartório, ou, eventualmente, de impossibilidade de registro e completa constituição da referida garantia, bem como na demora da superação da condição suspensiva, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Operação de Securitização serão suficientes, caso venham a ser necessárias, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, nos termos do artigo 125 do Código Civil, a eficácia e a efetiva constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis ficará condicionada à verificação de condição suspensiva, conforme definida no respectivo contrato. Assim, a demora ou a impossibilidade de atendimento das referidas condições pode impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão de referida garantia. Desta forma, a Cessão Fiduciária de Recebíveis não poderá ser executada até que implementada a respectiva condição suspensiva.

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

- (aa) Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários: os Créditos Imobiliários contêm em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode afetar negativamente a rentabilidade dos CRI, não sendo devida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela Devedora ou pela Cedente, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato. Adicionalmente, a hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória decorrente das vendas das futuras Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo poderá estar comprometida em razão ônus e/ou gravames que venham a recair sobre as matrículas, relativos aos antecessores da SPE na propriedade do Imóvel, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.
- (bb) Risco relativo à destinação dos recursos ao Empreendimento Alvo. A destinação dos recursos pela Devedora ou pela SPE, conforme o caso para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo poderá ser impactada por eventuais ônus existentes na matrícula do Imóvel, em que será desenvolvido. Dessa forma, os Titulares dos CRI podem ter que se reunir em Assembleia Especial para deliberar sobre novo cronograma de destinação dos CRI.
- (cc) Risco decorrente do descasamento do pagamento dos Juros Remuneratórios da CCB e do pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI. Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora.
- (dd) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora: no âmbito da auditoria jurídica da Devedora realizada por conta da Emissão, foram solicitadas certidões de distribuição de processos judiciais e protestos, as quais foram apresentadas pela Devedora indicando a existência de diversas ações cíveis, fiscais, federais e trabalhistas. O relatório de auditoria elaborado pelos assessores legais contratados para a Emissão indica que, considerando as atividades que integram o objeto social da Devedora, a quantidade de apontamentos indicados nas certidões é habitual para o mercado em que atua. No entanto, recomenda aos Titulares dos CRI que seja realizada avaliação independente das demonstrações financeiras consolidadas da

Devedora, a fim de atestar sua solvabilidade, em especial, em relação à Emissão. Ainda, tendo em vista que a Devedora é uma companhia aberta, nos termos do artigo 4º da Lei das Sociedades Anônimas (devendo cumprir com deveres fiduciários perante a CVM e apresentar o Formulário de Referência, que deve ser atualizado conforme disposto na Resolução CVM 80, seus dados econômico-financeiros estão disponíveis para consulta em <http://ri.helbor.com.br/>. Caso os demandantes das ações existentes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente a Devedora, podendo impactar também na capacidade da Devedora de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI e/ou as Garantias constituídas no âmbito da Emissão.

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

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



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

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

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

19. Classificação de risco

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

20. Assinatura Eletrônica

20.1. As Partes, inclusive as testemunhas, reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial, para todos os fins de direito, este Termo de Securitização, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, as assinaturas serem realizadas com certificado digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, conforme disposto no artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 (“Medida Provisória nº 2.200-2/01”), em vigor no Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da 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, 24 de novembro 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 43ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Daniela Angela Rodrigues

CPF: 277.178.668-03

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

Nome: Alexandra Martins Catoira

CPF: 362.321.978-95

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário dos CRI

Nome: Francielle Viana

CPF: 409.548.648-16

E-mail: fvi@vortex.com.br

Nome: Matheus Gomes Faria

CPF: 058.133.117-69

E-mail: mgf@vortex.com.br

Testemunhas

Nome: Fernando Bernardo Cinta Gomes

CPF: 264.697.118-47

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

Nome: André Nuñez Viegas

CPF: 011.081.617-07

E-mail: andre.viegas@helbor.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 24 DE NOVEMBRO DE 2023

Características dos Créditos Imobiliários

CCI

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 24 de novembro de 2023.	
Nº 1	Série: 1	Tipo: Integral

1. EMITENTE					
RAZÃO SOCIAL: HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.					
CNPJ: 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

2. TÍTULO					
A “Cédula de Crédito Bancário nº 5158, Referente a Crédito Imobiliário”, emitida pela HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., já qualificada, em 24 de novembro de 2023, no valor de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), em favor do BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A..					

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

4. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS					
R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)					

5. IMÓVEL LASTRO

Fração ideal de 87,17337% (oitenta e sete inteiros e cento e setenta e três mil, trezentos e setenta e sete centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 198.527 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Rua Presidente Prudente, nº 48, e Avenida Nove de Julho, nºs 3532, 3544 e 3562, Jardim Paulista, São Paulo/SP.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:

Data de Emissão:	24 de novembro de 2023.
Prazo Total	1.462 (mil, quatrocentos e sessenta e dois) dias contados da Data de Emissão.
Valor Principal:	R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária	O Valor do Principal da CCB não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios	Juros Prefixados de 12,8439% (doze inteiros e oito mil, quatrocentos e trinta e nove décimos de milésimos por cento) ao ano.
Data de Vencimento Final	25 de novembro de 2027.
Encargos Moratórios	(a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios; e (b) multa de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios	Os Juros Remuneratórios serão pagos em parcelas mensais, conforme cronograma previsto na CCB e conforme tabela abaixo.
Periodicidade de Pagamentos do Valor do Principal	Em parcela única, na Data de Vencimento Final.
Local de Pagamento	São Paulo - SP, na forma descrita na CCB.
Garantias	Não há garantia real para a CCI. A CCB contará com a garantia da Alienação Fiduciária de Imóvel, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme previstas na CCB e nos demais Documentos da Operação.

Cronograma de Pagamento da CCB

Período:	Data de Pagamento da CCB	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	24/11/2023		
1	26/12/2023	0,0000%	Sim
2	25/01/2024	0,0000%	Sim
3	26/02/2024	0,0000%	Sim
4	25/03/2024	0,0000%	Sim
5	25/04/2024	0,0000%	Sim
6	27/05/2024	0,0000%	Sim
7	25/06/2024	0,0000%	Sim
8	25/07/2024	0,0000%	Sim
9	26/08/2024	0,0000%	Sim
10	25/09/2024	0,0000%	Sim
11	25/10/2024	0,0000%	Sim
12	25/11/2024	0,0000%	Sim
13	26/12/2024	0,0000%	Sim
14	27/01/2025	0,0000%	Sim
15	25/02/2025	0,0000%	Sim
16	25/03/2025	0,0000%	Sim
17	25/04/2025	0,0000%	Sim
18	26/05/2025	0,0000%	Sim
19	25/06/2025	0,0000%	Sim
20	25/07/2025	0,0000%	Sim
21	25/08/2025	0,0000%	Sim
22	25/09/2025	0,0000%	Sim
23	27/10/2025	0,0000%	Sim
24	25/11/2025	0,0000%	Sim
25	26/12/2025	0,0000%	Sim
26	26/01/2026	0,0000%	Sim
27	25/02/2026	0,0000%	Sim
28	25/03/2026	0,0000%	Sim

Cronograma de Pagamento da CCB

Período:	Data de Pagamento da CCB	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
29	27/04/2026	0,0000%	Sim
30	25/05/2026	0,0000%	Sim
31	25/06/2026	0,0000%	Sim
32	27/07/2026	0,0000%	Sim
33	25/08/2026	0,0000%	Sim
34	25/09/2026	0,0000%	Sim
35	26/10/2026	0,0000%	Sim
36	25/11/2026	0,0000%	Sim
37	28/12/2026	0,0000%	Sim
38	25/01/2027	0,0000%	Sim
39	25/02/2027	0,0000%	Sim
40	25/03/2027	0,0000%	Sim
41	26/04/2027	0,0000%	Sim
42	25/05/2027	0,0000%	Sim
43	25/06/2027	0,0000%	Sim
44	26/07/2027	0,0000%	Sim
45	25/08/2027	0,0000%	Sim
46	27/09/2027	0,0000%	Sim
47	25/10/2027	0,0000%	Sim
48	25/11/2027	100,0000%	Sim

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 24 DE NOVEMBRO DE 2023

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Período:	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	24/11/2023		
1	27/12/2023	0,0000%	Sim
2	26/01/2024	0,0000%	Sim
3	27/02/2024	0,0000%	Sim
4	26/03/2024	0,0000%	Sim
5	26/04/2024	0,0000%	Sim
6	28/05/2024	0,0000%	Sim
7	26/06/2024	0,0000%	Sim
8	26/07/2024	0,0000%	Sim
9	27/08/2024	0,0000%	Sim
10	26/09/2024	0,0000%	Sim
11	28/10/2024	0,0000%	Sim
12	26/11/2024	0,0000%	Sim
13	27/12/2024	0,0000%	Sim
14	28/01/2025	0,0000%	Sim
15	26/02/2025	0,0000%	Sim
16	26/03/2025	0,0000%	Sim
17	28/04/2025	0,0000%	Sim
18	27/05/2025	0,0000%	Sim
19	26/06/2025	0,0000%	Sim
20	28/07/2025	0,0000%	Sim
21	26/08/2025	0,0000%	Sim
22	26/09/2025	0,0000%	Sim
23	28/10/2025	0,0000%	Sim
24	26/11/2025	0,0000%	Sim
25	29/12/2025	0,0000%	Sim
26	27/01/2026	0,0000%	Sim
27	26/02/2026	0,0000%	Sim

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

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 24 DE NOVEMBRO DE 2023

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP: 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) 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 43ª (quadragésima terceira) emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (i) verificou, em conjunto com o assessor legal da Oferta e o Coordenador Líder (conforme definido nos Documentos da Operação), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 43ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*” (“Termo de Securitização”) celebrado nesta data entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário dos CRI”); (ii) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (a) os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) representados pela CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (b) pelas Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); (c) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); (d) a CCB foi devidamente transferida, de modo que se encontra sob sua titularidade perante a B3 e (e) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (c), acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização); e (iii) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que, nesta data, está com seu cadastro de emissor devidamente atualizado.

São Paulo, 24 de novembro de 2023.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.



Nome:
CPF:
E-mail:

Nome:
CPF:
E-mail:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 24 DE NOVEMBRO DE 2023

Declaração do Coordenador Líder

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Coordenador Líder”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição financeira intermediária responsável pela oferta pública de distribuição, dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª primeira) série da 43ª (quadragésima terceira) emissão da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP: 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissão” e “Emissora”, respectivamente), 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, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário dos CRI”), atua como agente fiduciário, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 43ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*” referente à Emissão.

São Paulo, 24 de novembro de 2023.

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Nome:
CPF:
E-mail:

Nome:
CPF:
E-mail:



ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 24 DE NOVEMBRO 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 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 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: 43ª
Número da Série: 1ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 80.000 (oitenta mil)
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, 24 de novembro de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza

Nome: Francielle Viana



CPF: 009.635.843-24
E-mail: eq@vortex.com.br

CPF: 409.548.648-16
E-mail: fvi@vortex.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 24 DE NOVEMBRO DE 2023

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

Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
16K081 2693	31.250.00,00	31.250	IPCA + 8,29 %	1	71	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
16K081 2783	31.250.00,00	31.250	82900%	1	72	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
17G089 3788	6.200.00,00	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
17G091 3178	6.200.00,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	89	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITANGA CEREJEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
17H008 6705	60.000.00,00	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
CRA017 006SJ	25.000.00,00	2.500	CDI + 3,00%	1	1	06/09/2017	14/06/2019	MOINHO IGUAÇU	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
16H015 6564	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
16K090 2815	200.000.000,00	200.000	CDI + 2,40 %	1	70	21/11/2016	25/11/2019	EVEN I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
16L0165 777	25.000.000,00	25.000	CDI + 6,00 %	1	76	15/12/2016	22/06/2020	BNI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
17E085 1336	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
17E090 6861	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
16K208 5767	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
17K002 5417	120.000.000,00	120.000	CDI + 4,75 %	1	96	01/11/2017	20/05/2020	GAFISA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
17I0181 214	7.458.000,00	7.458	IPCA + 9,00 %	1	95	28/09/2017	09/07/2021	TENDA	Adimplente	
17L0853 948	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
17L0956 824	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
18C076 5173	6.165.795,84	5.952	IGPM + 12,00 %	1	109	12/03/2018	15/04/2022	GOLDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
18C076 5059	200.000.000,00	200.000	CDI + 3,00 %	1	106	01/03/2018	17/11/2022	EVEN II	Adimplente	Fiança
18E091 3223	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

Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
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
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
19F0260959	422.117.000,00	422.117	CDI + 2,157%	1	146	21/06/2019	27/06/2023	HELBOR III	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
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
19G0228153	179.780.000,00	179.780	IPCA + 6,00%	1	148	17/07/2019	26/07/2034	HBR MULTIATIVOS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
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
19G0312147	67.500.000,00	67.500	IPCA + 5,41%	1	157	01/07/2019	25/07/2034	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
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
19J0329039	195.000.000,00	195.000	CDI + 1,10%	1	170	25/10/2019	25/10/2022	TEGRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
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
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
19L0823309	63.000.000,00	63.000	IPCA + 6,25%	1	181	12/12/2019	12/12/2034	EVOLUTION	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
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



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
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
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
20A1026890	23.000.000,00	23.000	100000%	1	177	27/01/2020	25/01/2024	COLMEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
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
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
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
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
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
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
20H0838579	25.000.000,00	25.000	CDI + 7,00%	1	185	28/08/2020	22/08/2025	VIC REC	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo
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
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, Fundo, Fiança, Subordinação
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

Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
20J0030144	30.000.00,00	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
20J0030180	30.000.00,00	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
20J0033610	30.000.00,00	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
20J0864669	15.000.00,00	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
20J0837296	76.000.00,00	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
20J0846991	23.000.00,00	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
20J0847216	15.000.00,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	216	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA021000SE	25.000.00,00	25.000	IPCA + 9,00 %	2	CA	26/04/2021	22/04/2026	UNI ARATINGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
20K0797915	10.300.00,00	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
20L0551394	20.000.00,00	20.000	IPCA + 12,00 %	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
20L0735193	60.000.00,00	60.000	IPCA + 7,50 %	1	218	17/12/2020	25/10/2027	REALIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
20L0687995	33.611.00,00	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
20L0765928	33.000.00,00	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



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
20L0789 248	10.750.00 00,00	10.750	IPCA + 12,68 %		1223	21/12/2020	23/01/2025	NEX LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
20L0789 249	10.750.00 00,00	10.750	IPCA + 12,68 %		1224	21/12/2020	23/01/2025	NEX LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
21B056 4516	9.500.00 0,00	9.500	IPCA + 8,50 %		1219	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
21B059 1458	1.250.00 0,00	1.250	IPCA + 8,50 %		1232	09/02/2021	23/02/2026	GUARAPUAVA	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
21B059 1503	2.500.00 0,00	2.500	IPCA + 8,50 %		1235	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
21B059 1517	1.750.00 0,00	1.750	IPCA + 8,50 %		1236	09/02/2021	23/02/2026	GUARAPUAVA	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
21B071 6603	15.000.00 00,00	15.000	IPCA + 12,68 %		1234	11/02/2021	18/02/2031	SHOPPING ALEGRIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Penhor de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
21C016 4377	40.000.00 00,00	40.000	IPCA + 9,00 %		1237	01/03/2021	20/01/2026	GRUPO ESTRUTURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
21B076 0582	9.203.00 0,00	9.203	IPCA + 14,00 %		1225	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
21B076 0584	9.203.00 0,00	9.203	IPCA + 14,00 %		1226	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
21B076 0585	9.204.00 0,00	9.204	IPCA + 14,00 %		1227	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
21C073 1719	20.000.00 00,00	20.000	IPCA + 8,50 %		1238	19/03/2021	15/03/2031	EKKOPARK II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
21D086 4252	10.000.00 00,00	10.000	IPCA + 9,50 %		1251	22/04/2021	21/05/2031	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
21D086 4253	4.700.00 0,00	4.700	IPCA + 9,50 %	1	252	22/04/20 21	21/08/ 2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
21D086 4254	6.100.00 0,00	6.100	IPCA + 9,50 %	1	253	22/04/20 21	21/05/ 2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
21D086 4263	7.400.00 0,00	7.400	IPCA + 9,50 %	1	254	22/04/20 21	22/01/ 2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
21D086 4264	5.800.00 0,00	5.800	IPCA + 9,50 %	1	255	22/04/20 21	21/09/ 2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
21D086 4265	3.000.00 0,00	3.000	IPCA + 9,50 %	1	256	22/04/20 21	23/07/ 2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
21E004 8439	26.000.00 00,00	26.000	IPCA + 7,50 %	1	257	03/05/20 21	10/07/ 2032	AURA VILA MASCOTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
21E082 3280	29.000.00 00,00	29.000	CDI + 4,00 %	1	229	28/05/20 21	18/06/ 2024	ATLANTICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
21F021 1653	100.000.00 000,00	100.000	IPCA + 6,00 %	1	213	08/06/20 21	21/06/ 2036	RIO AVE II	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
21F018 9140	45.000.00 00,00	45.000	IPCA + 8,00 %	1	194	04/06/20 21	23/06/ 2026	VIC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
21F103 7235	9.000.00 0,00	9.000	1250000 %	1	247	14/06/20 21	23/07/ 2030	BUSSOLARO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
21F103 6910	100.000.00 000,00	100.000	CDI + 2,50 0%	1	260	21/06/20 21	17/06/ 2024	ECON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
21G009 0798	50.300.00 00,00	50.300	CDI + 6,50 %	1	243	06/07/20 21	06/07/ 2029	CATAGUASES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Coobrigação
21G050 7867	124.966.00 000,00	124.966	IPCA + 5,00 %	1	242	07/07/20 21	25/06/ 2036	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
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
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
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 Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
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
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
21H0953104	24.800.000,00	24.800	IPCA + 7,50 %	1	245	20/08/2021	15/02/2038	AURA VILAMARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
21H0953114	27.100.000,00	27.100	IPCA + 7,50 %	1	246	20/08/2021	15/02/2038	AURA VILAMARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
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
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
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
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 Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
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
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



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
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
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 Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
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
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
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 de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
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
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
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
2110940473	2.500.000,00	2.500	IPCA + 12,68 %	1	277	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
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
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
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
2110798465	20.000.000,00	20.000	IPCA + 7,00 %	1	274	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
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
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
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
21L0868593	23.000.000,00	23.000	IPCA + 13,00 %	1	312	10/12/2021	21/11/2031	ALEGRIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Ações
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
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
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
21L0967448	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,00 %	1	297	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
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
21L0967490	3.278.000,00	3.278	IPCA + 10,00 %	1	299	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
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
21L0967495	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	301	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
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



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
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
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
21L0966941	64.041.000,00	64.041	CDI + 5,25 %	1	294	21/12/2021	29/12/2026	CCDI 28	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
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
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
22A0759361	4.900.000,00	4.900	IPCA + 14,03 %	1	322	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
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
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
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
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
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
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
22A1127640	4.000.000,00	4.000	IPCA + 11,00 %	1	317	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
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
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
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
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 Fiduciária de Ações, Aval
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
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
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
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
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 Fiduciária de Ações, Aval
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
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
22F1162246	4.200.000,00	4.200	IPCA + 12,00 %	3	2	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
22H1737532	20.000.000,00	20.000	IPCA + 9,20 %	14	CA	19/08/2022	15/08/2034	CARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
22H173 7558	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
22H019 4042	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
22G116 6026	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
22H151 9129	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
22H166 3827	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
22H166 3473	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
22H166 7479	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
22H166 7507	7.000.000,00	7.000	CDI + 12,50 %	4	5	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
22H166 7508	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
22H166 7509	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
22H166 7510	7.600.000,00	7.600	CDI + 12,50 %	4	8	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
22H166 7511	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
22H166 7512	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



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
2211560033	58.420.00,00	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
22J0268287	76.125.00,00	76.125	85000%	6	1	05/10/2022	24/10/2034	FRAGNANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
22J0268409	55.875.00,00	55.875	35000%	6	2	05/10/2022	24/10/2034	FRAGNANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
22K0024321	22.723.00,00	22.723	IPCA + 7,00 %	19	1	01/11/2022	20/11/2042	EXTREMA PULVERIZADO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
22J1411295	16.689.00,00	16.689	CDI + 5,50 %	18	1	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
22J1411297	15.322.00,00	15.322	CDI + 5,50 %	18	2	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
22J1411298	17.750.00,00	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
22J1411299	17.750.00,00	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
22J1411300	13.500.00,00	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
CRA02200CNL	35.000	35.000	CDI + 5,25 %	3	CA	23/11/2022	27/11/2028	HOLCASHER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
22K1685394	9.000.00,00	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
22L1013767	120.000.00,00	120.000	CDI + 3,00 %	22	1	09/12/2022	27/11/2026	HELBOR VALORA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
22L1215090	6.000.00,00	6.000	IPCA + 10,00 %	20	1	14/12/2022	29/12/2025	LUAN ADMINISTRACAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
22L1464 124	46.810.000,00	46.810	IPCA + 7,50 %	23	1	20/12/2022	20/12/2024	EXTREMA PULVERIZADO IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
22L1258 273	131.000.000,00	131.000	IPCA + 8,72 %	17	1	14/12/2022	19/12/2034	LAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
22L1212 138	111.465.000,00	111.465	CDI + 2,45 %	17	2	14/12/2022	19/12/2034	LAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
23B043 2351	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
23D124 5828	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
23C162 5918	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
23C162 6751	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
23C162 6118	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 Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval de Outros
23E120 2404	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
23E120 6892	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
23F168 9784	113.200.000,00	113.200	CDI + 3,00 %	28	1	19/06/2023	27/11/2025	HELBOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval de Outros
23F103 2483	30.000.000,00	30.000	CDI + 6,00 %	1	CA	02/06/2023	04/07/2028	RODAROS	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
20J0947707	4.500.000,00	4.500	IPCA + 53,80 %	1	348	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
20J0947706	4.500.000,00	4.500	538000%	1	349	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
20J0947705	4.500.000,00	4.500	IPCA + 53,80 %	1	350	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
14I0103933	45.973.330,65	135	IPCA + 7,12 %	1	8	19/09/2014	13/12/2023	CONTAX	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
18E0874591	76.000.000,00	76.000	CDI + 8,19 %	1	112	21/05/2018	21/12/2020	HABITASEC112	Adimplente	
20E1055012	25.000.000,00	25.000	CDI + 8,50 %	1	93	11/05/2020	23/05/2023	HABITASEC NEX CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
20E1055013	10.000.000,00	10.000	CDI + 8,50 %	1	94	11/05/2020	01/12/2022	HABITASEC NEX CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
20E01056214	35.000.000,00	0	Não há	2020	1	11/05/2020	01/12/2022	HABITASEC NEX CCI		
23H1753231	15.700.000,00	15.700	IPCA + 12,68 %	30	1	23/08/2023	21/08/2026	BONELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
23I2066060	40.000.000,00	40.000	100000%	33	CA	22/09/2023	15/09/2028	MSB TRIU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros
23K1511855	100.000.000,00	100.000	CDI + 3,00 %	40	CA	13/11/2023	29/11/2029	HELBOR (QUOTAS)	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Ações

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 24 DE NOVEMBRO DE 2023

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA AO EMPREENDIMENTO ALVO E CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS						
Empreendimento Alvo	MATRÍCULA E RGI	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por empreendimento alvo	Gastos já realizado em cada empreendimento alvo até a data de emissão	Valores a serem gastos com recursos desta emissão no empreendimento alvo	Percentual
Hesa 189 Investimentos	198.527 - 4º Registro de Imóveis de São Paulo	Desenvolvimento Imobiliária	R\$ 137.646.172,00	R\$ 7.872.307,00	R\$ 80.000.000,00	100,0%
					R\$ 80.000.000,00	100,0%

(continua na página a seguir)

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS								
Imóvel Lastro	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro							Total
		1º Semestre 2024	2º Semestre 2024	1º Semestre 2025	2º Semestre 2025	1º Semestre 2026	2º Semestre 2026	
Hesa 189 Investimentos	100,0%	R\$ 10.377.516,02	R\$ 11.435.869,60	R\$ 17.110.126,55	R\$ 32.866.124,60	R\$ 8.000.000,00	R\$ 210.363,23	R\$ 80.000.000,00
	100,0%							R\$ 80.000.000,00

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 24 DE NOVEMBRO DE 2023

Modelo de Declaração de Veracidade

Ao

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar

CEP 04538-132, São Paulo SP

Ref.: Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 43ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 49.263.189/0001-02 (“Emitente”), na qualidade de emitente da “Cédula de Crédito Bancário nº 5158, Referente a Crédito Imobiliário” emitida em 24 de novembro de 2023 (“CCB”), por meio de seus representantes legais abaixo subscritos, vem, nos termos do artigo 24, parágrafo 1º da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e no âmbito da oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 43ª (quadragésima terceira) emissão da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Conjunto 92, São Paulo - SP, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Securitizadora” e “CRI”, respectivamente), a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160 (“Oferta dos CRI”), declarar, em caráter irrevogável e irretratável, conforme aplicável, que, até a presente data:

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



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

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

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

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

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

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

Nome: Henry Borenstein

CPF: 248.340.628-99

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



ANEXO IX

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 24 DE NOVEMBRO DE 2023

Modelo de Declaração da Instituição Custodiante

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição custodiante da “*Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida a CCI (conforme definido no Termo de Securitização, definido abaixo), vinculado como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 43ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., nos termos do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 43ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*” (“Termo de Securitização”), **DECLARA**, para os devidos fins, que lhe foi entregue, para custódia, uma via digital da Escritura de Emissão de CCI. Ainda, declara que realizou o registro das CCI perante a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.

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

Independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta declaração por todos os seus signatários, estes reconhecem esta declaração como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível desde a data indicada ao final desta Declaração.

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

São Paulo, 24 de novembro de 2023.



BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Nome:
CPF:
E-mail:

Nome:
CPF:
E-mail:



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WT67F-8HVL4-FDAJ8-KDTY4

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

Daniela Angela Rodrigues (CPF 277.178.668-03)

Alexandra Martins Catoira (CPF 362.321.978-95)

Francielle Viana (CPF 409.548.648-16)

Matheus Gomes Faria (CPF 058.133.117-69)

Fernando Bernardo Cinta Gomes (CPF 264.697.118-47)

Andre Viegas (CPF 011.081.617-07)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/WT67F-8HVL4-FDAJ8-KDTY4>

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

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