



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES DA 51ª
(QUINQUAGÉSIMA PRIMEIRA) 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

11 de março de 2024.

ÍNDICE

| | | |
|-----|--|-----|
| 1. | DEFINIÇÕES | 3 |
| 2. | OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS..... | 22 |
| 3. | IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO | 34 |
| 4. | SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI | 46 |
| 5. | CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI E DA AMORTIZAÇÃO | 46 |
| 6. | AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO | 55 |
| 7. | OBRIGAÇÕES DA EMISSORA | 61 |
| 8. | REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS | 67 |
| 9. | AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI..... | 71 |
| 10. | LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO | 80 |
| 11. | ASSEMBLEIA ESPECIAL | 83 |
| 12. | DESPESAS DA EMISSÃO..... | 87 |
| 13. | TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES | 93 |
| 14. | PUBLICIDADE | 95 |
| 15. | REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO..... | 95 |
| 16. | NOTIFICAÇÕES..... | 95 |
| 17. | RISCOS | 97 |
| 18. | DISPOSIÇÕES FINAIS | 106 |
| 19. | CLASSIFICAÇÃO DE RISCO | 107 |
| 20. | ASSINATURA ELETRÔNICA..... | 107 |
| 21. | FORO | 108 |



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

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

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado do São Paulo, na Avenida 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”); 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, 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, em até 4 (Quatro) Séries, da 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos CRI (conforme definido abaixo) 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 Quotas” A alienação fiduciária, pela Devedora, da totalidade das Quotas (conforme definido abaixo) das Sociedades Garantia (conforme definido abaixo), em favor da Emissora, nos termos do Instrumento de Garantia (conforme definido abaixo).

“Amortização Programada” A amortização do Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo) dos CRI da 1ª Série (conforme definido abaixo), dos CRI da 2ª Série (conforme definido abaixo) e/ou dos CRI da 3ª Série, e/ou a amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido abaixo) dos CRI da 4ª Série (conforme definido abaixo), a ser realizada, conforme **Anexo II** deste Termo de Securitização.

“Amortização Extraordinária Facultativa” A amortização extraordinária facultativa do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série e dos CRI da 3ª Série, e/ou a amortização extraordinária facultativa do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 4ª Série.

“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).

| | |
|--|--|
| <u>“Anúncio de Início de Distribuição”</u> | O aviso resumido em que será comunicado o início da distribuição dos CRI e que dará ampla divulgação ao Prospecto Definitivo (conforme definido abaixo), o qual conterá 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 da 1ª Série, a assembleia especial dos Titulares dos CRI da 2ª Série, a assembleia especial dos Titulares dos CRI da 3ª Série e/ou a assembleia especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série, a serem realizadas em conformidade com a cláusula 12 deste Termo de Securitização. |
| <u>“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 1ª Série”</u> | A assembleia especial dos Titulares dos CRI da 1ª Série, a ser realizada em conformidade com a cláusula 12 deste Termo de Securitização. |
| <u>“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 2ª Série”</u> | A assembleia especial dos Titulares dos CRI da 2ª Série, a ser realizada em conformidade com a cláusula 12 deste Termo de Securitização. |
| <u>“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 3ª Série”</u> | A assembleia especial dos Titulares dos CRI da 3ª Série, a ser realizada em conformidade com a cláusula 12 deste Termo de Securitização. |
| <u>“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série”</u> | A assembleia especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série, a ser realizada em conformidade com a cláusula 12 deste Termo de Securitização. |
| <u>“Aviso ao Mercado”</u> | O aviso resumido em que se dará ampla divulgação ao requerimento do registro automático da Oferta e conterá as informações previstas no parágrafo 1º do artigo 57 da Resolução CVM 160. |
| <u>“Atualização Monetária”</u> | Tem o significado que lhe é atribuído no item (h) da cláusula 3.1 deste Termo de Securitização. |
| <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 Egydio 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.

“B3”

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

“CCI”

Quando referidas em conjunto, a CCI da 1ª Série, a CCI da 2ª Série, a CCI da 3ª Série e a CCI da 4ª Série.

“CCI da 1ª Série”

A cédula de crédito imobiliário integral que será emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários da 1ª Série (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo).

“CCI da 2ª Série”

A cédula de crédito imobiliário integral que será emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários da 2ª Série (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de CCI.

“CCI da 3ª Série”

A cédula de crédito imobiliário integral que será emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários da 3ª Série (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de CCI.

“CCI da 4ª Série”

A cédula de crédito imobiliário integral que será emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários da 4ª Série (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de CCI.

“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”

A cessão fiduciária de todos os Direitos Creditórios, detidos pela Devedora contra as Sociedades Garantia e



| | |
|--|--|
| | decorrentes da titularidade das Quotas, nos termos do Instrumento de Garantia. |
| “ <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 dos recursos referentes à integralização das Notas Comerciais à Devedora, da qual deverão ser deduzidos os valores previstos no Termo de Emissão (conforme definido abaixo). |
| “ <u>Conta de Livre Movimentação</u> ” | A conta corrente de livre movimentação, de titularidade da Devedora, conforme indicada no Termo de Emissão. |
| “ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ” | A conta corrente 123838-4 mantida no Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), agência 7307, de titularidade da Emissora. |
| “ <u>Contrato de Distribuição</u> ” | O “ <i>Instrumento Particular de Contrato Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries, da 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.</i> ”, celebrado nesta data entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora. |
| “ <u>Coordenador Líder</u> ” ou “ <u>BR Partners</u> ” | 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 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17.

“Créditos Imobiliários”

Quando referidos em conjunto, os Créditos Imobiliários da 1ª Série, os Créditos Imobiliários da 2ª Série, os Créditos Imobiliários da 3ª Série e os Créditos Imobiliários da 4ª Série.

“Créditos Imobiliários da 1ª Série”

Os créditos imobiliários que decorrerão das Notas Comerciais da 1ª Série (conforme definido abaixo) e serão representados pela CCI da 1ª Série, com valor a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), acrescido dos juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais da 1ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às Notas Comerciais da 1ª Série.

“Créditos Imobiliários da 2ª Série”

Os créditos imobiliários que decorrerão das Notas Comerciais da 2ª Série e serão representados pela CCI da 2ª Série, com valor a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), acrescido dos juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais da 2ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às Notas Comerciais da 2ª Série.

“Créditos Imobiliários da 3ª Série”

Os créditos imobiliários que decorrerão das Notas Comerciais da 3ª Série e serão representados pela CCI da 3ª Série, com valor a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), acrescido dos juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais da 3ª Série, incluindo a totalidade dos

respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às Notas Comerciais da 3ª Série.

“Créditos Imobiliários da 4ª Série”

Os créditos imobiliários que decorrerão das Notas Comerciais da 4ª Série (conforme definido abaixo) e serão representados pela CCI da 4ª Série, com valor a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), acrescido da Atualização Monetária, dos acrescido dos juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais da 4ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às Notas Comerciais da 4ª Série.

“CRI”

Quando referidos em conjunto, os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série, os CRI da 3ª Série e os CRI da 4ª Série.

“CRI da 1ª Série”

Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 51ª (quingentésima primeira) emissão da Emissora, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários da 1ª Série, a serem representados pela CCI da 1ª Série e regulados por meio deste Termo de Securitização.

“CRI da 2ª Série”

Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 51ª (quingentésima primeira) emissão da Emissora, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários da 2ª Série, a serem representados pela CCI da 2ª Série e regulados por meio deste Termo de Securitização.

“CRI da 3ª Série”

Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 51ª (quingentésima primeira) emissão da Emissora, a serem emitidos com lastro nos Créditos



| | |
|--|--|
| | <p>Imobiliários da 3ª Série, a serem representados pela CCI da 3ª Série e regulados por meio deste Termo de Securitização</p> |
| <p>“<u>CRI da 4ª Série</u>”</p> | <p>Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série da 51ª (quingagésima primeira) emissão da Emissora, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários da 4ª Série, a serem representados pela CCI da 4ª Série e regulados por meio deste Termo de Securitização</p> |
| <p>“<u>CRI em Circulação</u>”, para fins de quórum</p> | <p>Os CRI da 1ª Série, CRI da 2ª Série, CRI da 3ª Série e CRI da 4ª Série subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou detidos pela Devedora, pelas Sociedades Garantia ou por suas controladoras e/ou sociedades por elas controladas, ou seus administradores, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.</p> |
| <p>“<u>CVM</u>”</p> | <p>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.</p> |
| <p>“<u>Data de Emissão</u>”</p> | <p>O dia 11 de março de 2024.</p> |
| <p>“<u>Data de Pagamento das Notas Comerciais</u>”</p> | <p>Cada data de pagamento de juros remuneratórios e/ou de amortização das Notas Comerciais da 1ª Série, das Notas Comerciais da 2ª Série, das Notas Comerciais da 3ª Série e das Notas Comerciais da 4ª Série, conforme Anexo II do Termo de Emissão.</p> |
| <p>“<u>Data de Pagamento dos CRI</u>”</p> | <p>Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou de amortização dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série, conforme Anexo II deste Termo de Securitização.</p> |

| | |
|---|--|
| <u>“Data de Vencimento Final dos CRI”</u> | Quando referidas em conjunto, a Data de Vencimento Final dos CRI da 1ª Série, a Data de Vencimento Final dos CRI da 2ª Série, a Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série e a Data de Vencimento Final dos CRI da 4ª Série. |
| <u>“Data de Vencimento Final dos CRI da 1ª Série”</u> | A data de vencimento dos CRI da 1ª Série, qual seja, 25 de setembro de 2029. |
| <u>“Data de Vencimento Final dos CRI da 2ª Série”</u> | A data de vencimento dos CRI da 2ª Série, qual seja, 25 de setembro de 2029. |
| <u>“Data de Vencimento Final dos CRI da 3ª Série”</u> | A data de vencimento dos CRI da 3ª Série, qual seja, 25 de setembro de 2029. |
| <u>“Data de Vencimento Final dos CRI da 4ª Série”</u> | A data de vencimento dos CRI da 4ª Série, qual seja, 25 de setembro de 2029. |
| <u>“Despesas”</u> | Todas as despesas decorrentes da emissão, distribuição e manutenção das Notas Comerciais, dos CRI, da CCI e do Patrimônio Separado, incluindo as “Despesas recorrentes” identificadas no Anexo IX do Termo de Securitização. |
| <u>“Despesas Flat”</u> | As despesas à vista (<i>flat</i>) da Operação, conforme devidamente identificadas no Anexo IX deste Termo de Securitização. |
| <u>“Devedora”</u> | A HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. , sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 49.263.189/0001-02. |
| <u>“Dia Útil”</u> | Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado, considerando-se como feriados: (a) os feriados nacionais para o Brasil; e (b) os feriados estaduais para o estado de São Paulo. |



| | |
|---|--|
| <u>“Direitos Creditórios”</u> | Todos os direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pela Devedora contra as Sociedades Garantia e decorrentes da titularidade das Quotas. |
| <u>“Distribuição Parcial”</u> | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.3.12 deste Termo de Securitização. |
| <u>“Documentos da Operação”</u> | Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Termo de Emissão (conforme definido abaixo); (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Instrumento de Garantia (conforme definido abaixo); (iv) o Termo de Securitização; (v) o Prospecto (conforme definido abaixo); (vi) a Lâmina da Oferta (conforme definido abaixo); (vii) o Aviso ao Mercado; (viii) o Anúncio de Início de Distribuição; (ix) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; e (x) os demais documentos relativos à Oferta dos CRI. |
| <u>“Documento de Aceitação da Oferta”</u> | Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.3.7.1 deste Termo de Securitização. |
| <u>“Emissora”</u> | A HABITASEC SECURITIZADORA S.A., acima qualificada. |
| <u>“Emissão”</u> | A 51ª emissão de CRI da Emissora. |
| <u>“Empreendimentos Alvo”</u> | Os empreendimentos imobiliários localizados nas cidades de São Bernardo do Campo e São Paulo, no estado de São Paulo, cujo desenvolvimento será realizado pelas SPE Incorporadoras (conforme definido abaixo), controladas pela Devedora com os recursos captados com a emissão das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, conforme identificados no <u>Anexo VII</u> deste Termo de Securitização. |
| <u>“Escriturador”</u> | A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 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”

A “*Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantias Reais, sob a Forma Escritural*”, a ser celebrada entre a Emissora, na qualidade de emissora das CCI, 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 das Notas Comerciais, conforme previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.

“Evento de Vencimento Antecipado Automático”

O evento de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais, conforme previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.

“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 inicial equivalente ao valor necessário para o pagamento de 12 (doze) meses das Despesas (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), sendo que o valor mínimo do Fundo de Despesas deverá ser equivalente ao valor necessário para o pagamento de 6 (seis) meses das Despesas (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”). A Devedora deverá realizar a recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Inicial do Fundo de Despesas com recursos próprios a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que for notificada pela Emissora a respeito do desenquadramento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, inclusive na hipótese de o Fundo de Despesas ser utilizado para pagamento de quaisquer Despesas devidas e não pagas pela Devedora, nos

termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, caso a Devedora não realize os pagamentos das Despesas após ser notificada pela Emissora para tanto.

“Garantias”

Quando referidas em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e o Fundo de Despesas.

“Hesa 85”

HESA 85 - 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 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 09.343.511/0001-80.

“Hesa 104”

HESA 104 - 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 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 12.803.522/0001-00.

“Hesa 168”

HESA 168 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 20.909.988/0001-13.

“Hesa 177”

HESA 177 - 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 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 28.140.348/0001-01.

“Hesa 183”

HESA 183 - 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 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 30.197.797/0001-20.

“Hesa 194”

HESA 194 - 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 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 30.799.060/0001-87.

“Hesa 197”

HESA 197 - 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 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 30.806.977/0001-61.

“Hesa 208”

HESA 208 - 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 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 36.621.717/0001-06.

“Instituição Custodiante”

A instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, qual seja, o BR Partners ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

“Instrumento de Garantia”

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado, entre a Devedora, a Emissora e as Sociedades Garantia, na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual a Devedora, na qualidade de fiduciante, outorgará a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios à Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo).



| | |
|---|--|
| <u>“Investidores Profissionais”</u> | Significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30. |
| <u>“Investidores Qualificados”</u> | Significam os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30. |
| <u>“Investidores”</u> | Significam os Investidores Qualificados e os Investidores Profissionais, em conjunto. |
| <u>“JUICESP”</u> | A Junta Comercial do Estado de São Paulo. |
| <u>“Juros Remuneratórios dos CRI”</u> | Quando referidos em conjunto, os Juros Remuneratórios da 1ª Série, os Juros Remuneratórios da 2ª Série, os Juros Remuneratórios da 3ª Série e os Juros Remuneratórios da 4ª Série (conforme definidos abaixo). |
| <u>“Juros Remuneratórios da 1ª Série”</u> | Tem o significado que lhe é atribuído no item (i) da cláusula 3.1 abaixo. |
| <u>“Juros Remuneratórios da 2ª Série”</u> | Tem o significado que lhe é atribuído no item (j) da cláusula 3.1 abaixo. |
| <u>“Juros Remuneratórios da 3ª Série”</u> | Tem o significado que lhe é atribuído no item (k) da cláusula 3.1 abaixo. |
| <u>“Juros Remuneratórios da 4ª Série”</u> | Tem o significado que lhe é atribuído no item (l) da cláusula 3.1 abaixo. |
| <u>“Lâmina da Oferta”</u> | A lâmina da Oferta dos CRI, 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, à Devedora e aos CRI. |
| <u>“Lei 6.404”</u> | A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações. |
| <u>“Lei 9.514”</u> | 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”

(a) a obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, com valor total de emissão de, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), no seu vencimento original ou antecipado, acrescido da Atualização Monetária, exclusivamente no caso das Notas Comerciais da 4ª Série, dos Juros Remuneratórios, conforme previsto no Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força do Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força do Termo de Emissão, 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 às Notas Comerciais, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas Garantias, incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas



judiciais ou extraordinárias, além de tributos e, ainda, as Despesas; (b) da obrigação de pagamento de qualquer custo ou despesa incorrido pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Instituição Custodiante, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e dos direitos dos Titulares dos CRI/e (c) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora e das Sociedades Garantia nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação.

“Oferta dos CRI”

Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos para Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 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, composto pela totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e a serem representados pelas CCI, pelas Garantias, e pela Conta do Patrimônio Separado, 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 deste 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.

“Procedimento _____ de Bookbuilding”

Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais Investidores dos CRI, sem lotes máximos ou mínimos, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 61, e do artigo 62 da Resolução CVM 160, para a definição (i) do número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Notas Comerciais; e (ii) da quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada série da emissão das Notas Comerciais.

“Prospecto Definitivo”

O *“Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries da 51ª 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, em até 4 (Quatro) Séries da 51ª 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.



“Quotas”

A totalidade das quotas de emissão das Sociedades Garantia detidas pela Devedora conforme melhor descritas no Anexo I ao Instrumento de Garantia bem como quaisquer outras quotas representativas do capital social das Sociedades Garantia que a Devedora ou seus sucessores, a qualquer título, venham a deter, ou que, independentemente do valor e da quantidade, venham a ser criadas, bem como quaisquer bens em que as quotas oneradas sejam convertidas, inclusive quaisquer certificados de depósitos, valores mobiliários e demais direitos que porventura, a partir desta data, venham a substituir as quotas oneradas em razão de cancelamento das mesmas, de incorporação, fusão, cisão ou de qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo as Sociedades Garantia.

“Regime Fiduciário”

O regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários que decorrem das Notas Comerciais e a serem representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, as Garantias e os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos 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

“Resolução CVM 81”

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.

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.

“Sistema de Vasos Comunicantes”

De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries e, conseqüentemente, a quantidade de Notas Comerciais emitida em cada uma das séries, deverá ser abatida da quantidade total de CRI e, conseqüentemente da quantidade total de Notas Comerciais, definindo a quantidade a ser alocada na outra série e/ou a existência de outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries e, a soma total das Notas Comerciais alocadas em cada uma das séries, efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI e à quantidade total de Notas Comerciais objeto da Emissão, observada a possibilidade de Distribuição Parcial. Não haverá quantidade mínima ou máxima de CRI e, conseqüentemente, de Notas Comerciais, ou valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida, respeitando-se sempre o Montante Mínimo (conforme definido abaixo).

“Sociedades Garantia”

Quando referidas em conjunto, a Hesa 85, a Hesa 104, a Hesa 168, a Hesa 177, a Hesa 183, a Hesa 194, a Hesa



197, a Hesa 208 e a SPE Leopoldo Figueira (conforme definido abaixo).

“SPE Incorporadoras”

Sociedades controladas pela Devedora, responsáveis pelo desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

“SPE Leopoldo Figueira”

LEOPOLDO FIGUEIRA SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Afonso Sardinha, nº 95, Sala 104, CEP 05076-000, inscrita no CNPJ sob o nº 15.598.655/0001-80.

“Titulares dos CRI”

Os Investidores subscritores e detentores dos CRI.

“Valor Total Líquido”

O valor total líquido livre das retenções previstas no Termo de Emissão, a ser transferido à Devedora a título de desembolso do crédito objeto das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão, 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.

1.1.3. 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 (“Aprovação Societária da Emissora”).

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 decorrentes das Notas Comerciais e que serão representados pelas CCI, sem qualquer coobrigação, nos termos definidos no Termo de Emissão, aos CRI da 51ª 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, serão vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e a serem representados pelas CCI, com saldo devedor total de, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da assinatura do Termo de Emissão e subscrição das Notas Comerciais.

2.2.2. Com base nas declarações prestadas pela Devedora, a Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.2.3. O presente Termo de Securitização será entregue pela Emissora para registro e depósito centralizado dos CRI na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.130.

2.3. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, que serão emitidas pela Emissora sob a forma escritural, serão custodiadas pela Instituição Custodiante.

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

2.3.2. A atuação da Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante das CCI, limitar-se-á, tão somente, à verificação do preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante das CCI, 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 serão perfeitamente descritas e individualizadas no **Anexo I** deste Termo de Securitização, quando da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

2.5. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora e/ou por SPE Incorporadoras, direta ou indiretamente, nos Empreendimentos Alvo, para, conforme aplicável, o pagamento futuro de gastos, custos e despesas futuras, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, podendo incluir gastos com a aquisição



de terrenos e/ou construção dos referidos Empreendimentos Alvo.

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

2.5.2. A Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, até a Data de Vencimento, de acordo com o cronograma indicativo que previsto no Termo de Emissão e no **Anexo VII** a este Termo de Securitização.

2.5.2.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, alterar a destinação dos recursos que serão obtidos com a emissão das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, independentemente de prévia aprovação por parte dos Titulares dos CRI, exclusivamente no que se refere aos montantes dos recursos indicados para cada um dos Empreendimentos Alvo, sendo certo que tal alteração acarretará o necessário aditamento ao Termo de Emissão, a este Termo de Securitização, bem como a quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais, assim como à emissão dos CRI e à Oferta que se façam necessários, observado que os custos para formalização das respectivas alterações serão arcados pela Devedora.

2.5.2.2. O cronograma indicativo contante do Termo de Emissão e no **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 o Termo de Emissão, este Termo de Securitização e/ou os demais Documentos da Operação, e não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou resgate antecipado dos CRI.

2.5.2.3. Adicionalmente à hipótese prevista na cláusula 2.5.2.1 acima, a Devedora poderá alterar a destinação dos recursos que serão obtidos com a emissão das Notas Comerciais, exclusivamente para o fim de incluir ou substituir os Empreendimentos Alvo, mediante prévia aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, sendo certo que, nesta hipótese, deverá igualmente ser observada a necessidade de aditamento ao Termo de Emissão, a este Termo de Securitização, bem como a quaisquer outros Documentos da Operação que se façam necessários. A substituição acima prevista somente poderá ocorrer caso o correspondente imóvel não tenha recebido recursos das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI.

2.5.3. Observado o disposto na cláusula 2.5 acima, os recursos destinados aos Empreendimentos Alvo serão transferidos por meio do pagamento de custos relacionados ao

desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, diretamente pela Devedora e/ou por meio de aportes nas SPE Incorporadoras, a título de aumento de capital social ou aportes para futuro aumento de capital (desde que a Devedora realize todas as formalidades legais necessárias para a efetiva conversão desses aportes em aumento de capital no prazo aplicável, de modo que tais aportes não sejam convertidos em mútuo), para que as SPE Incorporadoras realizem o pagamento dos referidos custos relacionados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo. No âmbito do Termo de Emissão, a Devedora assumiu a obrigação de manter o controle das SPE Incorporadoras até que comprovada a integral utilização da parcela dos recursos nos respectivos Empreendimentos Alvo.

2.5.4. 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 abril e outubro, nos termos a serem incluídos no **Anexo III** do Termo de Emissão (“Relatório Semestral”), descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicado no respectivo período, juntamente com (i) em caso de aporte nas SPE Incorporadoras, de cópia dos comprovantes de aporte ou aumento de capital, bem como demonstrações financeiras publicadas a mercado e atos societários que demonstrem a transferência de tais recursos, na forma da cláusula 2.3 acima; e (ii) em caso aplicação direta no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, comprovante de pagamento/transferência, notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais 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”).

2.5.4.1. Exclusivamente mediante o recebimento do relatório semestral de que trata a cláusula 2.5.4 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 que serão obtidos com a emissão das Notas Comerciais, 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 2.5.5 abaixo.

2.5.4.2. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de

comprovação de destinação de recursos as despesas futuras de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a reembolso e/ou 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.

2.5.4.3. A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, 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.

2.5.5. 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, a Devedora se obrigou, nos termos do Termo de Emissão, a comprovar a aplicação dos recursos das Notas Comerciais, em até 10 (dez) dias, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes, por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos do Termo de Emissão.

2.5.6. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora assumirá(ão) 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 2.5.4 acima.

2.5.7. No âmbito do Termo de Emissão, 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 em decorrência da utilização dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais 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.

2.5.7.1. O valor da indenização previsto na cláusula 2.5.7 acima está limitado, em qualquer circunstância, ao Valor Total da Emissão, acrescido (a) da Atualização Monetária, no caso dos CRI da 4ª Série; (b) dos Juros Remuneratório dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento dos CRI da 1ª Série, da Data de Pagamento dos CRI da 2ª Série, da Data de Pagamento dos CRI da 3ª Série e da Data de Pagamento dos CRI da 4ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (c) dos encargos moratórios, caso aplicável.

2.5.8. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Emissora, dos Documentos Comprobatórios, os quais deverão ser considerados suficientes, a exclusivo critério da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI, observada a possibilidade de a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI solicitarem documentos adicionais para comprovação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado, às expensas da Devedora, para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos.

2.5.9. A Devedora se comprometeu, no âmbito do Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos que serão 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, que serão representados pelas CCI, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, que serão representados pelas CCI, estarão 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, que serão representados pelas CCI, as Notas Comerciais, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a) constituirão 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) destinar-se-ão 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) estarão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.7. A titularidade dos Créditos Imobiliários que decorrem das Notas Comerciais e que serão representados pelas CCI será adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, mediante assinatura do Termo de Emissão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e que serão representados pelas CCI serão pagos diretamente na 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 decorrente das Notas Comerciais e que serão representados pelas 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 que decorrerão das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor das Notas Comerciais, acrescido dos respectivos juros remuneratórios e atualização monetária (exclusivamente no caso das Notas Comerciais da 4ª Série), 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 Quotas;
- (b) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e
- (c) o Fundo de Despesas.

2.9.1. Alienação Fiduciária de Quotas: A Alienação Fiduciária de Quotas será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura do Instrumento de Garantia, sendo, a partir da referida data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

2.9.1.1. A excussão da Alienação Fiduciária de Quotas deverá observar os procedimentos previstos no Instrumento de Garantia.

2.9.1.2. A Devedora se comprometeu, no âmbito do Termo de Emissão, a manter alienadas fiduciariamente, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a totalidade das quotas, de sua titularidade, de emissão das Sociedades Garantia e/ou quotas e/ou ações de outras sociedades de propósito específico controladas pela Devedora e/ou coligadas da Devedora, desenvolvedoras de empreendimentos imobiliários (“Novas Sociedades Garantia”), sendo certo que o resultado total apurado referente às quotas das Sociedades Garantia e de eventuais Novas Sociedades Garantia (“Resultado Total”) deverá, a todo e qualquer momento, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, representar, no mínimo, 115% (cento e quinze por cento) do saldo devedor dos CRI (“Razão Mínima de Garantia”).

2.9.1.2.1. A Razão Mínima de Garantia deverá ser verificada pela Emissora semestralmente, na Data de Verificação (conforme definido abaixo) dos meses de abril e outubro de cada ano (“Datas de Verificação da Razão Mínima de Garantia”), utilizando para tal a fórmula do Resultado Total descrita abaixo para cada uma das Sociedades Garantia e das eventuais Novas Sociedades Garantia, conforme o caso.

$$\text{Resultado Total} = \sum (\text{Resultado SPE}_i \times \text{Participação Helbor}_i)$$

Resultado Total é equivalente ao somatório dos resultados futuros projetados de cada uma das Sociedades Garantia e das Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, proporcional ao percentual detido pela Devedora, sendo a data de corte para a apuração cada Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia;

Participação Helbor refere-se à fração de cada uma das Sociedades Garantia e das Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, detida pela Devedora.

Resultado SPE_i corresponde a cada um dos resultados futuros projetados da comercialização das unidades dos empreendimentos imobiliários detidos por cada uma das Sociedades Garantia e das Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, líquidos de todos os custos e despesas diretos e indiretos dessa comercialização, sendo o mês de corte para a apuração o mês de cada Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia (exclusive), apurados da seguinte forma:

$$\text{Resultado SPE}_i = \sum \text{Receitas Totais} - \sum \text{Despesas Totais} + \text{Aportes Sócios}$$

Receitas Totais corresponde ao somatório das receitas futuras projetadas da comercialização das unidades dos empreendimentos imobiliários detidos por cada uma das Sociedades Garantia e das Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, incluindo: (i) recebíveis futuros provenientes de unidades imobiliárias vendidas, (ii) receita futura projetada com venda de unidades em estoque, (iii) financiamento para produção, (iv) receitas financeiras (multas/juros) e (v) outras receitas, incluindo recebíveis de unidades distratadas.

Despesas Totais corresponde ao somatório das despesas futuras projetadas direta e indiretamente ligadas à comercialização das unidades dos empreendimentos imobiliários detidos por cada uma das Sociedades Garantia e das Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, incluindo mas não se limitando a: (i) custos de obra (incluindo custos extra e complementares), (ii) custo do terreno, (iii) outorga onerosa do direito de construir, (iv) registro de incorporação, (v) *fit-out* (decoração), (vi) devoluções por distratos, (vii) pagamento a prestadores de serviços, (viii) IPTU e condomínio das unidades em estoque (“Custos Diretos”), (ix) comissões de venda e publicidade, (x) impostos (RET), (xi) despesas financeiras de financiamentos, (xii) custos de fianças (“Custos Indiretos”) e (xiii) custos de gestão e administração da Sociedade Garantia (“Custos de Administração”).

Aportes Sócios corresponde aos aportes futuros a serem realizados nas Sociedades Garantia, e nas Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, a título de aumento de capital social, para equalizar o caixa dessas sociedades.

2.9.1.2.2. Para fins da apuração da Razão Mínima de Garantia e verificação do Resultado Total referente às quotas das Sociedades Garantia e das eventuais Novas Sociedades Garantia, a Devedora se obrigou, no âmbito do Termo de Emissão, a encaminhar à Emissora um arquivo no padrão .xls com base no modelo simplificado do Anexo VI ao Termo de Emissão, discriminando todas as Receitas Totais, as Despesas Totais e os Aportes dos Sócios nas Sociedades Garantia e nas Novas Sociedades Garantia, conforme o caso, para a verificação do Resultado Final (“Informações Financeiras”), além do descritivo do próprio cálculo (“Tabela Resumo do Resultado Total”), com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência de cada Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia. A Devedora também se obrigou a encaminhar todas as informações adicionais solicitadas pela Emissora para a verificação do Resultado Total e no cálculo da Razão Mínima de Garantia.

2.9.1.2.3. Caso, em uma Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia, seja apurado que o Resultado Total referente às quotas das Sociedades Garantia e/ou de eventuais

Novas Sociedades Garantia alienadas fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas representem percentual inferior à Razão Mínima de Garantia, a Devedora se obrigou, nos termos do Termo de Emissão, a, no prazo máximo de até 30 (trinta) Dias Úteis da data em que for notificada a esse respeito pela Emissora, diretamente ou por meio de suas sociedades controladas e/ou coligadas, realizar uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, ou alienar fiduciariamente (incluindo a realização dos respectivos registros perante os cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial competente, conforme o caso) quotas ou ações de Novas Sociedades Garantia, as quais deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

- i. as Novas Sociedades Garantia deverão ser compostas, no mínimo, por 75% (setenta e cinco por cento) de imóveis ou empreendimentos residenciais (em termos de VGV);
- ii. as Novas Sociedades Garantia deverão ter objeto o desenvolvimento de empreendimentos em capitais ou cidades brasileiras com mais de 400 mil habitantes;
- iii. apresentação das Informações Financeiras das Novas Sociedades Garantia que demonstre o reenquadramento da Razão Mínima de Garantia; e
- iv. as Novas Sociedades Garantia e o(s) respectivo(s) fiduciante(s) deverá(ão) ter sido objeto de diligência jurídica que demonstre a inexistência de ônus ou gravames sobre as respectivas quotas/ações e/ou de qualquer outro fato que possa impactar a regularidade e/ou suficiência da garantia a ser constituída.

2.9.1.2.4. Caso a Devedora não forneça à Emissora as informações necessárias à confirmação do atendimento dos critérios da cláusula 2.9.1.2.3 acima de forma completa e suficiente, ou caso seja necessário juízo de valor a respeito de qualquer ressalva indicada nos documentos a serem apresentados, tais como nas Informações Financeiras das Novas Sociedades Garantia e/ou no relatório de diligência jurídica, a eventual aceitação do novo ativo em garantia estará sujeita à aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial a ser convocada pela Emissora.

2.9.1.3. Caso, após o Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado pelo Coordenador Líder uma demanda inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, será facultado à Devedora solicitar a liberação de quotas de Sociedades Garantia da operação, desde que (i) tais garantias a serem liberadas não impliquem o desenquadramento em relação

à Razão Mínima de Garantia, e (ii) a Devedora esteja adimplente com as suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação. Observadas as condições acima, as quotas de Sociedades Garantia excedentes devem ser liberadas em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de solicitação pela Devedora à Emissora, mediante a assinatura do respectivo termo de liberação, nos moldes do Anexo VII ao Termo de Emissão, observada a ordem de prioridade abaixo:

- a. Hesa 183;
- b. Hesa 197;
- c. Hesa 208;
- d. Hesa 104;
- e. Hesa 177;
- f. Hesa 85;
- g. Hesa 194;
- h. Hesa 168; e
- i. SPE Leopoldo Figueira.

2.9.2. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: As Obrigações Garantidas serão garantidas, ainda, pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a ser constituídas pela Devedora, nos termos do Instrumento de Garantia, mediante o registro do Instrumento de Garantia no cartório de registro de títulos e documentos competente.

2.9.2.1. A partir da celebração do Instrumento de Garantia, a totalidade dos recursos oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios será direta e exclusivamente diretamente na Conta do Patrimônio Separado para (i) a Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, conforme o caso, e, conseqüentemente, dos CRI, no percentual equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) da participação societária da Devedora nas Sociedades Garantia, sendo certo que o valor remanescente deverá ser liberado pela Emissora à Devedora, na Conta de Livre Movimentação, desde que a Devedora e as Sociedades Garantia estejam adimplentes com todas as obrigações decorrentes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação.

2.9.2.2. A partir da celebração do Instrumento de Garantia, caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pela respectiva Sociedade Garantia (ou recebido pela Devedora) em qualquer conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado, a Devedora e as Sociedades Garantia se obrigaram a repassar os referidos recursos para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento indevido.



2.9.2.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e as Sociedades Garantia às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas no Termo de Emissão.

2.9.2.4. Os valores retidos a título de Fundo de Despesas deverão atender, a todo o tempo, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas previsto na cláusula 4.13.2.1 do Termo de Emissão.

2.9.2.5. A Devedora deverá realizar a recomposição do Fundo de Despesas com recursos próprios a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que for notificada pela Emissora a respeito do desenquadramento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da cláusula 4.13.2.2 do Termo de Emissão, inclusive na hipótese de o Fundo de Despesas ser utilizado para pagamento de quaisquer Despesas devidos e não pagas pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão, caso a Devedora não realize os pagamentos das Despesas após ser notificada pela Emissora para tanto.

2.9.2.6. Caso a Devedora não efetue diretamente o pagamento das Despesas nos prazos devidos e os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes, bem como se a Devedora não realizar a recomposição do Fundo de Despesas nos termos previstos na cláusula 2.9.3.2 acima, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

2.9.2.7. As Despesas que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos e notas fiscais correspondentes. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Emissora nos Investimentos Permitidos.

2.9.2.8. Na hipótese da cláusula 2.9.3.4 acima, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para este fim.

2.9.2.9. Na hipótese da cláusula 2.9.3.5 acima, os Titulares dos CRI, reunidos em

Assembleia Especial dos Titulares de CRI convocada para este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada um dos Titulares dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula 2.9.3.6 serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito das Notas Comerciais, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

2.9.2.10. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

2.9.2.11. Após cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, a Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados da referida quitação, liberar eventual saldo existente no Fundo de Despesas e na Conta do Patrimônio Separado, se houver, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Conta de Livre Movimentação, ressalvados os benefícios fiscais desses rendimentos à Emissora.

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**: 51^a;
- (b) **Séries**: A Emissão será realizada em até 4 (quatro) séries (em conjunto, as “Séries” e, individual e indistintamente, “Série”), não havendo qualquer tipo de subordinação entre elas, de acordo com a demanda verificada para os CRI no Procedimento de *Bookbuilding* e com o Sistema de Vasos Comunicantes, sendo que a quantidade de CRI a ser alocada em cada Série, bem como a quantidade de séries emitidas, serão definidas nos termos acordados após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das Séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI prevista no item (c) abaixo. Os CRI emitidos (i) na primeira Série serão doravante denominados “CRI da 1ª Série”, (ii) da segunda Série serão doravante denominados “CRI da 2ª Série”, (iii)

da terceira Série serão doravante denominados “CRI da 3ª Série”; e (iv) da quarta Série serão doravante denominados “CRI da 4ª Série”, sendo os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série, os CRI da 3ª Série e os CRI da 4ª Série, em conjunto, doravante denominados “CRI”;

- (c) **Quantidade de CRI:** inicialmente, 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, a serem alocados como CRI da 1ª Série, CRI da 2ª Série, CRI da 3ª Série ou CRI da 4ª Série, conforme o Procedimento de *Bookbuilding* no Sistema de Vasos Comunicantes, sendo certo que quaisquer das Séries poderão não existir;
- (d) **Lote Adicional de CRI:** não será admitida a distribuição de lote adicional dos CRI;
- (e) **Revolvência:** não há;
- (f) **Valor Global da Emissão:** R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais);
- (g) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (h) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série e dos CRI da 3ª Série não serão atualizados monetariamente. O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário das CRI da 4ª Série, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA” e “Atualização Monetária”, respectivamente), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI da 4ª Série ou a Data de Pagamento dos CRI da 4ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último conforme aplicável, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI da 4ª Série automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI da 4ª Série, ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 4ª Série, conforme aplicável (“Valor Nominal Unitário Atualizado”). A Atualização Monetária dos CRI da 4ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista neste Termo de Securitização;
- (i) **Juros Remuneratórios da 1ª Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 2,00% (dois inteiros por cento), 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 da 1ª



- Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios da 1ª Série”). Os Juros Remuneratórios da 1ª Série serão calculados de acordo com a fórmula prevista neste Termo de Securitização.
- (j) **Juros Remuneratórios da 2ª Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 120,04% (cento e vinte inteiros e quatro centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI, 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 da 2ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios da 2ª Série”). Os Juros Remuneratórios da 2ª Série serão calculados de acordo com a fórmula prevista neste Termo de Securitização.
- (k) Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados de 12,5908% (doze inteiros e cinco mil e novecentos e oito décimos de milésimos) 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 da 3ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios da 3ª Série”). Os Juros Remuneratórios da 3ª Série serão calculados de acordo com a fórmula prevista neste Termo de Securitização.
- (l) **Juros Remuneratórios da 4ª Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 4ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 4ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 4ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), equivalentes a 7,7040% (sete inteiros e sete mil e quarenta décimos de milésimos) ao ano (“Juros Remuneratórios da 4ª Série” e, em conjunto com os Juros Remuneratórios da 1ª Série, os Juros Remuneratórios da 2ª Série e os Juros Remuneratórios da 3ª Série, simplesmente, “Juros Remuneratórios”). Os Juros Remuneratórios da 4ª Série serão calculados de acordo com a fórmula prevista neste Termo de Securitização.
- (m) **Encargos Moratórios:** Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, nos termos do Termo de Emissão e, conseqüentemente, deste Termo de Securitização, os débitos em atraso ficarão

- sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: (a) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e (b) juros de mora, calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido; e (c) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Emissora na cobrança do crédito (“Encargos Moratórios”);
- (n) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização dos CRI:** na Data de Vencimento Final dos CRI, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
 - (o) **Taxa de Amortização dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série:** de acordo o Anexo II deste Termo de Securitização;
 - (p) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI:** mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
 - (q) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios da 1ª Série, dos Juros Remuneratórios da 2ª Série, dos Juros Remuneratórios da 3ª Série e dos Juros Remuneratórios da 4ª Série:** 25 de abril de 2024;
 - (r) **Regime Fiduciário:** Sim;
 - (s) **Subordinação:** não há;
 - (t) **Forma:** os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural;
 - (u) **Ambiente de Depósito, Distribuição e Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
 - (v) **Data de Emissão:** 11 de março de 2024;
 - (w) **Local de Emissão:** São Paulo - SP;
 - (x) **Data de Vencimento Final do CRI da 1ª Série:** 25 de setembro de 2029;
 - (y) **Data de Vencimento Final do CRI da 2ª Série:** 25 de setembro de 2029;
 - (z) **Data de Vencimento Final do CRI da 3ª Série:** 25 de setembro de 2029;



- (aa) **Data de Vencimento Final do CRI da 4ª Série:** 25 de setembro de 2029;
- (bb) **Prazo de vencimento do CRI da 1ª Série:** 2.024 (dois mil e vinte e quatro) dias;
- (cc) **Prazo de vencimento do CRI da 2ª Série:** 2.024 (dois mil e vinte e quatro) dias
- (dd) **Prazo de vencimento do CRI da 3ª Série:** 2.024 (dois mil e vinte e quatro) dias
- (ee) **Prazo de vencimento do CRI da 4ª Série:** 2.024 (dois mil e vinte e quatro) dias
- (ff) **Garantia flutuante:** Não há;
- (gg) **Outras Garantias:** Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, contando apenas com as Garantias a serem constituídas no lastro, quais sejam: a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e o Fundo de Despesas;
- (hh) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (ii) **Classificação de Risco:** os CRI não serão objeto de classificação de risco;
- (jj) **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;
- (kk) **Subordinação:** Não há;
- (ll) **Categoria:** residencial;
- (mm) **Concentração:** concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora;
- (nn) **Tipo de Segmento:** apartamentos e casas;
- (oo) **Tipo de Contrato com lastro:** notas comerciais; e
- (pp) **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\$ 100.000.000,00 (cem 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 dos Documentos de Aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

- a) da totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, equivalente ao Valor Total da Emissão; ou
- b) de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Emissão.

3.3.2. Características Gerais da Oferta: Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que poderá convidar os Participantes Especiais (conforme definido abaixo) para fins exclusivos de recebimento de ordens e poderão ser colocados junto ao público somente após (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM, (ii) divulgação do anúncio de início de distribuição, utilizando as formas de divulgação elencadas no artigo 13 da Resolução CVM 160, e (iii) disponibilização do Prospecto Definitivo para os Investidores; tudo nos termos da Resolução CVM 160.

3.3.3. Procedimento de Colocação: Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes; e (iii) disponibilizar aos Participantes Especiais a Lâmina

da Oferta, o Prospecto e os demais documentos/ou aditamentos relativos à emissão dos CRI e da Oferta, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder para tal fim.

3.3.3.1. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, a ser divulgado conforme o artigo 13 da Resolução CVM 160, sendo que o Coordenador Líder deverá dar ampla divulgação à Oferta, utilizando as formas de divulgação elencadas no artigo 13 da Resolução CVM 160 (“Oferta a Mercado”).

3.3.3.2. Após a divulgação do Aviso ao Mercado, Lâmina da Oferta e a disponibilização deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder poderá realizar apresentações a potenciais Investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta.

3.3.4. Início da Oferta: Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição e neste instrumento, a Oferta somente terá início após (a) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

3.3.4.1. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta a Mercado só poderá ser realizada a partir da divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder encaminhará à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM e à B3, versão eletrônica do Aviso ao Mercado, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.3.4.2. As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 (“Meios de Divulgação”).

3.3.4.3. A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Emissora; (ii) perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; e (iii) ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

3.3.4.4. A Oferta está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes (conforme

definido no Contrato de Distribuição), que deverão ser satisfeitas conforme previsto no Contrato de Distribuição, sendo certo que tais condições encontram-se previamente indicadas no Contrato de Distribuição, e correspondem a um interesse legítimo da Emissora, cujo implemento não depende de atuação direta ou indireta da Emissora ou de pessoas a ela vinculadas.

3.3.5. Publicidade da Oferta: Após o protocolo do requerimento de registro automático da Oferta na CVM e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, o Coordenador Líder disponibilizará o Prospecto Preliminar e a Lâmina da Oferta com a divulgação simultânea do Aviso ao Mercado, e poderão realizar esforços de vendas dos CRI, bem como poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder.

3.3.5.1. Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, §4º e §6º da Resolução CVM 160.

3.3.6. Procedimento de *Bookbuilding*: Durante o período compreendido entre a data de divulgação do Aviso ao Mercado e a data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, o Coordenador Líder, em conjunto com as instituições do sistema de distribuição de valores mobiliários, habilitadas e autorizadas pela CVM, as quais poderão ser convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição dos CRI, por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição (“Participantes Especiais”) organizará o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais Investidores, com recebimento de reservas, sem lotes máximos ou mínimos, nos termos dos artigos 62 e 65 da Resolução CVM 160, para a definição (i) do número de Séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Notas Comerciais; e (ii) da quantidade de CRI a ser alocada em cada Série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada série da emissão das Notas Comerciais, com recebimento dos Pedidos de Reserva e/ou Ordem de Investimento. Após o Procedimento de *Bookbuilding* e antes da Data da Primeira Integralização, o Termo de Securitização e o Termo de Emissão deverão ser aditados para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, bem como eventual Distribuição Parcial, ficando as partes desses instrumentos autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRA.

3.3.6.1. Os Investidores deverão indicar a quantidade de CRI de cada uma das Séries que desejam subscrever.

3.3.6.2. Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Participantes Especiais realizarão procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva recebidos até tal data e os enviarão de maneira já consolidada ao Coordenador Líder, sendo que os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento consolidados deverão ser enviados pelos Participantes Especiais ao Coordenador Líder diariamente e serão alocadas pelo Coordenador Líder por ordem de chegada.

3.3.6.3. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos Meios de Comunicação aplicáveis em até 1 (um) Dia Útil contado do encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*.

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

3.3.7. Período, Pedido de Reserva e Ordem de Investimento: No contexto da Oferta, e conforme dispõe o artigo 9º e seguintes da Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 27, a subscrição dos CRI deverá ser formalizada mediante ato de aceitação da Oferta pelo Investidor Qualificado, o qual deverá ser realizado junto ao Coordenador Líder e/ou aos Participantes Especiais e, nos termos da Resolução CVM 27, deverá, no mínimo, (i) conter as condições de subscrição e de integralização dos CRI, bem como a quantidade de CRI de cada Série que desejam subscrever, (ii) conter esclarecimento sobre a condição de Pessoa Vinculada (ou não) à Oferta, (iii) conter declaração (a) de que obteve cópia do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta e (b) de sua condição de Investidor Qualificado; e (iv) condicionar sua adesão a que haja distribuição: (a) da totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, equivalente ao Valor Total da Emissão; ou (b) de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Emissão (“Pedido de Reserva”). Nos termos da Resolução da CVM 160, no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor Qualificado seja efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Pedido de Reserva preenchido por referido Investidor Qualificado passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 160, desde que tenha os requisitos exigidos pela Resolução CVM 27, observado que, no caso de Investidores Profissionais, a utilização de um documento de aceitação da Oferta poderá ser dispensada, nos termos do §3º, do art. 9º, da Resolução CVM 160.

3.3.7.1. Na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI poderão enviar ordens de investimento (“Ordem de Investimento” e, em conjunto com os Pedidos de Reserva, “Documento de Aceitação da Oferta”) ao Coordenador Líder indicando a (i) a quantidade de CRI de cada uma das Séries que desejam subscrever; e (ii) conter esclarecimento sobre a condição de Pessoa Vinculada (ou não) à Oferta.

3.3.7.2. Cada Pedido de Reserva, conforme aplicável, deverá ser realizado perante apenas uma Instituição Participante da Oferta.

3.3.7.3. O prazo para o recebimento de reservas para subscrição dos CRI objeto da Oferta será devidamente divulgado no Prospecto Preliminar e na Lâmina da Oferta e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado e durante o Período de Reserva.

3.3.7.4. O Pedido de Reserva poderá ser disponibilizado e assinado pelos Investidores em formato digital, e deve, nos casos de modificação da Oferta, cientificar, com destaque, que a oferta original foi alterada.

3.3.7.5. A Ordem de Investimento e o Pedido de Reserva constituem ato de aceitação, pelos Investidores, incluindo aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável e irretratável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas neste Prospecto.

3.3.7.6. Os Pedidos de Reserva ou a Ordem de Investimento assinados devem ser mantidos pelo Coordenador Líder e/ou pelos Participantes Especiais à disposição da CVM.

3.3.7.7. Findo o Período de Reserva, o Coordenador Líder e/ou os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido.

3.3.7.8. Recomenda-se aos Investidores que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, conforme o caso, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Definitivo, especialmente na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrem em contato com o Coordenador Líder ou com os Participantes Especiais, conforme o caso, para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do cadastro no Coordenador Líder ou nos Participantes Especiais, conforme o caso, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pelos Participantes Especiais.

3.3.8. Crítério de Rateio: Caso, na data do Procedimento de Bookbuilding seja verificada demanda superior a 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores que tenham apresentado seus Pedidos de Reserva ou Ordens de

Investimento conforme ordem de chegada. Durante o Período de Reserva, caso haja a participação de Participantes Especiais, estes devem enviar diariamente ao Coordenador Líder uma lista atualizada dos Pedidos de Reserva e das Ordens de Investimento que receberam.

3.3.9. Período de Colocação: Observado o disposto no Contrato de Distribuição e no Prospecto, a Oferta somente terá início após (a) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores. A Oferta deverá ser concluída em até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, nos termos da regulamentação aplicável, bem como do Contrato de Distribuição (“Período de Colocação”).

3.3.10. Aceitação da Oferta: Os Investidores participarão da Oferta por meio da apresentação de Ordem de Investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme aplicável. Os Pedidos de Reserva serão realizados durante o Período de Reserva, de acordo com o indicado no cronograma da Oferta divulgado no Aviso ao Mercado, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais.

3.3.11. Pessoas Vinculadas: Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas “Pessoa(s) Vinculada(s)” as pessoas que sejam (i) Controladores, diretos ou indiretos, administradores ou funcionários da Emissora ou da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) Controladores, diretos ou indiretos, ou administradores de qualquer dos Participantes Especiais; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer dos Participantes Especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços a qualquer dos Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com qualquer dos Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por qualquer dos Participantes Especiais ou pela Emissora; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer dos Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v); (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados; e (x) quando atuando na Emissão, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações com valores mobiliários em mercados regulamentados, conforme inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.



3.3.11.1. O Investidor que seja Pessoa Vinculada indicará, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva e/ou na sua Ordem de Investimento, conforme o caso, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva e/ou na sua Ordem de Investimento, conforme o caso, pelo Coordenador Líder ou Participante Especial que o receber, nos termos estabelecidos no Pedido de Reserva, e/ou na Ordem de Investimento, no Termo de Securitização e no Prospecto, conforme aplicável.

3.3.11.2. Caso haja excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Reserva e/ou a Ordem de Investimento, conforme aplicável, celebrados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

3.3.11.3. Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima, não se aplica aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

3.3.11.4. Caso não haja excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, será admitida a participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* até o percentual máximo de 100% (cem por cento).

3.3.12. Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo da Oferta. Assim, tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, os Investidores poderão, nas Ordens de Investimento e/ou nos Pedidos de Reserva, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, equivalente ao Valor Total da Emissão; ou (ii) de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Emissão e nesse caso, escolher entre: **(a)** receber a totalidade dos CRI solicitados; ou **(b)** receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada. Caso não haja a colocação de, ao menos, o montante referido no item (ii) acima, a Oferta será cancelada e eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos investidores, nos termos do Contrato de Distribuição (“Distribuição Parcial”).

3.4. 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 e Investidores Profissionais.

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

4. Subscrição, integralização e titularidade dos CRI

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

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional e no ato da subscrição, conforme estabelecido no Documento de Aceitação da Oferta pelo Investidor. 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 ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Atualização Monetária (no caso dos CRI da 4ª Série), e dos Juros Remuneratórios calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, 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 de cada Série integralizados em uma mesma Data de Integralização dos CRI. A integralização dos CRI de cada Série 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 da Atualização Monetária

5.1. Forma de cálculo da Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 4ª Série será calculado de acordo com a seguinte fórmula:



$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 4ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI da 4ª Série, após amortização, incorporação de juros e/ou Atualização Monetária, se houver, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado das variações mensais acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

n = Número total de números índices considerados na atualização monetária dos CRI da 4ª Série, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês que antecede a respectiva Data de Aniversário dos CRI da 4ª Série, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI da 4ª Série daquele mês específico. Após a data de aniversário, o “NI_k” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA divulgado no mês da Data de Aniversário em questão. A título de exemplificação, caso a Data de Aniversário seja em março de 2024, e caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de janeiro de 2024, divulgado no mês de fevereiro de 2024;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da 4ª Série ou a última Data de Aniversário dos CRI da 4ª Série, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo “dup” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contados entre a última e a próxima Data de Aniversário dos CRI da 4ª Série ou dos CRI da 4ª Série, conforme o caso, sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, “dut” será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis.



Sendo que:

- (i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento deste Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;
- (ii) o IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (iii) para fins de cálculo, consideram-se como datas de aniversário dos CRI da 4ª Série cada uma das datas indicadas no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização (“Data de Aniversário”);
- (iv) considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas dos CRI da 4ª Série;
- (v) o fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\left(\frac{dup}{dut}\right)}$$

- (vi) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vii) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último Dia Útil anterior.

5.2. Indisponibilidade, extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo dos CRI da 4ª Série ou tenha a sua aplicação proibida, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 4ª Série passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de Índice Substituto, será convocada Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série para definição de novo índice a ser utilizado para atualização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 4ª Série, observadas as estipulações do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, de modo que o índice definido em Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 4ª Série será aplicado ao Termo de Emissão. Caso não haja acordo sobre a utilização de novo índice para atualização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 4ª Série, (ou caso não seja instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série para deliberação sobre o novo índice, ou, ainda, caso não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série devidamente instalada, a



Devedora deverá, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série; (ii) da data em que tal Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série, realizar o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI da 4ª Série, devendo ser considerada para o cálculo do valor do Resgate Antecipado Obrigatório a última variação do IPCA divulgada oficialmente.

5.2.1. A aplicação do IPCA ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

6. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI e da Amortização

6.1. Forma de cálculo dos Juros Remuneratórios da 1ª Série:

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

Onde:

J = valor dos Juros Remuneratórios da 1ª Série devidos ao final do período de capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

Onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, consideradas para os Juros Remuneratórios da 1ª Série, desde a data da primeira integralização dos CRI da 1ª Série, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 1ª Série imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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



Onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para os Juros da 1ª Série, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, ou da Data de Pagamento dos CRI da 1ª Série ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo “n” um número inteiro;

k = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n ;

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

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

Onde:

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

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo:

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

Onde:

Spread = 2,00;

dup = Número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da 1ª Série, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo “dup” um número inteiro.

Observações:

- (i) a “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pelo órgão responsável;



- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + DI_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante, até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão: **Fator DI** \times **Fator Spread** deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) para a aplicação de “ DI_k ” será sempre considerado a “Taxa DI” divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis).

6.2. Forma de cálculo dos Juros Remuneratórios da 2ª Série:

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

Onde:

J = valor dos Juros Remuneratórios da 2ª Série devidos ao final do período de capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$Fator de Juros = Fator DI$$

Onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, consideradas para os Juros Remuneratórios da 2ª Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 2ª Série imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



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

Onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para os juros remuneratórios dos CRI da 2ª Série, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, ou da Data de Pagamento dos CRI da 2ª Série ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo “ n ” um número inteiro;

k = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até “ n ”, sendo “ k ” um número inteiro;

$p = 120,04\%$

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

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

Onde:

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

Observações:

- (i) a “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pelo órgão responsável;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + DI_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante, até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) para a aplicação de “ DI_k ” será sempre considerado a “Taxa DI” divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI



considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis).

6.3. Forma de cálculo dos Juros Remuneratórios da 3ª Série:

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

onde:

J - valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios da 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb - Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, na primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série, ou na última Data de Pagamento dos CRI da 3ª Série, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, 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:

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

Onde:

Taxa: 12,5908 (doze inteiros e cinco mil novecentos e oito décimos de milésimos);

dup: número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série, ou a Data de Pagamento dos CRI da 3ª Série imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI da 3ª Série, exclusive, sendo “dup” um número inteiro;

6.4. Forma de cálculo dos Juros Remuneratórios da 4ª Série:

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

Onde:

J = Valor unitário dos juros remuneratórios devido no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;



Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

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

Onde:

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da 4ª Série, ou da Data de Pagamento dos CRI da 4ª Série ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Pagamento dos CRI da 4ª Série, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

6.5. Substituição da Taxa DI: Se a Taxa DI não estiver disponível quando da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 1ª Série e/ou quando da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 2ª Série, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI. Na hipótese de extinção ou impossibilidade legal de utilização da Taxa DI, ou de ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, ou a 15 (quinze) Dias Úteis alternados durante o período de 180 (cento e oitenta) dias imediatamente anterior à última data em que se verificar a ocorrência de qualquer desses eventos, a Devedora ficou autorizada, no âmbito do Termo de Emissão, para apuração dos valores devidos em razão deste Termo de Securitização, seu substituto legal ou, na sua falta, o IPCA. No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação do IPCA, a Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de referido evento, convocará uma assembleia especial dos Titulares dos CRI de cada uma das respectivas Séries, conforme o caso, para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI de cada uma das respectivas Séries, conforme o caso, o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI de cada uma das respectivas Séries, conforme o caso. Caso os Titulares dos CRI de cada uma das respectivas Séries, conforme o caso, e a Devedora não cheguem a um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para o pagamento dos Juros Remuneratórios, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Devedora, o pagamento antecipado total do saldo devedor dos CRI das respectivas Séries, conforme o caso, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assembleia especial prevista acima ou na próxima Data de Pagamento, o que ocorrer primeiro, e conseqüentemente realizar o resgate antecipado total dos CRI das respectivas Séries, conforme o caso.

6.6. Amortização dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Obrigatória ou da Amortização Extraordinária Facultativa, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, o Valor Nominal



Unitário, ou o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos CRI de cada uma das Séries será amortizado nas respectivas Datas de Vencimento, conforme previsto no Anexo II deste Termo de Securitização (“Amortização Programada”). O cálculo da parcela de Amortização Programada dos CRI de cada uma das Séries será realizado da seguinte forma:

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

Onde,

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

VN - saldo do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos CRI de cada uma das Séries, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

6.7. 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.

6.8. Datas de Pagamento dos CRI: As datas de pagamento dos Juros Remuneratórios e da Amortização Programada dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

6.9. 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.

7. Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Obrigatória, Resgate Antecipado Obrigatório e Vencimento Antecipado

7.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários poderão ser antecipados nos seguintes casos: (a) vencimento antecipado das Notas Comerciais; ou (b) qualquer outra hipótese de amortização extraordinária ou resgate antecipado a ser prevista nas Notas Comerciais.

7.1.1. A Devedora poderá, a qualquer momento, a seu exclusivo critério, mediante prévia

comunicação à Emissora, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo pretendido, (a) obrigatoriamente em conjunto e de forma proporcional, amortizar extraordinariamente o Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Notas Comerciais da 1ª Série, das Notas Comerciais da 2ª Série e das Notas Comerciais da 3ª Série, bem como o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) das Notas Comerciais da 4ª Série, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário de cada uma das Séries da Emissão na Data de Pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, observada a ordem de prioridade prevista no Termo de Securitização (“Amortização Extraordinária Facultativa”); ou (b) resgatar antecipadamente a integralidade das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Facultativo”), sendo certo que a Amortização Extraordinária Obrigatória e/ou o Resgate Antecipado Facultativo deverão ocorrer, necessariamente, em uma Data de Pagamento.

7.1.2. Sem prejuízo da Amortização Programada, após a data de quitação de eventuais financiamentos à produção contratados por cada Sociedade Garantia, a ser destinado ao desenvolvimento de seus respectivos empreendimentos, limitado a 1 (um) financiamento por fase de cada empreendimento (“Financiamento Autorizado”), o percentual de 85% (oitenta e cinco por cento) dos Direitos Creditórios depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, será utilizado pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, obrigatoriamente, (i) para a realização da amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Notas Comerciais da 1ª Série, das Notas Comerciais da 2ª Série e das Notas Comerciais da 3ª Série, bem como o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) das Notas Comerciais da 4ª Série, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado de cada uma das Séries, conforme o caso, na Data de Pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente posterior à data de recebimento dos Direitos Creditórios na Conta do Patrimônio Separado (“Amortização Extraordinária Obrigatória”); ou (ii) para a realização do resgate antecipado da integralidade das Notas Comerciais, na hipótese de o limite de 98% (noventa e oito por cento) indicado acima já ter sido ultrapassado (“Resgate Antecipado Obrigatório”). A Emissora, por sua vez, utilizará referidos recursos para realizar, observados os termos previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

7.1.2.1. A Devedora, no âmbito do Termo de Emissão, autorizou a Emissora a realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório, conforme o caso, mediante o débito dos recursos necessários para tanto mantidos na Conta do Patrimônio Separado.

7.2. Vencimento Antecipado Automático e Vencimento Antecipado Não Automático

7.2.1. Vencimento Antecipado Não Automático: A Emissora poderá considerar vencidas as Notas Comerciais nos seguintes casos, além dos previstos em lei, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI aos quais as Notas Comerciais estarão vinculadas, ressalvado o previsto nas cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 do Termo de Emissão, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo (cada uma, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto, “Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos”):

- i. falta de cumprimento pela Devedora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja, em até 30 (trinta) dias contados da data do descumprimento;
- ii. ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- iii. requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou pelas Sociedades Garantia;
- iv. requerimento de falência pela ou contra a Devedora e/ou contra as Sociedades Garantia não elidido no prazo legal, decretação de falência da Devedora e/ou das Sociedades Garantia, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;
- v. protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou contra as Sociedades Garantia, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou pelas Sociedades Garantia, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;
- vi. caso a Devedora não apresente à Emissora, quando solicitado por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos oriundos das Notas Comerciais foram empregados para o fim previsto no Termo de Emissão, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser observado pela Devedora e pela Emissora para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;

- vii. invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação e/ou de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou das Sociedades Garantia oriundas do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e/ou dos demais Documentos da Operação;
- viii. se for comprovada a falsidade, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Devedora e/ou das Sociedades Garantia, contidas no Termo de Emissão, no Contrato de Distribuição e/ou nos demais Documentos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Emissora, a qualquer título;
- ix. inadimplemento de quaisquer dívidas da Devedora e/ou das Sociedades Garantia, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes do Termo de Emissão, salvo se a Devedora comprovar, tempestivamente à Emissora, que tal inadimplemento foi devidamente sanado pela Devedora durante o respectivo prazo de cura;
- x. não pagamento pela Devedora e/ou pelas Sociedades Garantia de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou contra as Sociedades Garantia, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes do Termo de Emissão;
- xi. vencimento antecipado de qualquer Financiamento Autorizado contratado pelas Sociedades Garantia com qualquer terceiro, observados eventuais prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos;
- xii. transformação do tipo societário da Devedora, sem que haja a prévia autorização da Emissora;
- xiii. cisão, fusão, liquidação, dissolução, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou das Sociedades Garantia, sem que haja a prévia autorização da Emissora;

- xiv. caso qualquer das Garantias venha a ter sua vigência ou seus efeitos extintos ou limitados, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na sua deterioração ou depreciação ou caso seja constituído qualquer ônus ou gravame sobre as Garantias que não esteja previsto no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, e que, em caso de ônus ou gravame involuntário, não seja cancelado, ou seus efeitos não sejam suspensos, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da ciência da constituição do ônus ou gravame involuntário em questão;
- xv. desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda (i) pela Devedora e/ou pelas Sociedades Garantia, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades; ou (ii) pelos atuais acionistas controladores da Devedora;
- xvi. sem que haja prévia autorização da Emissora, caso a Hélio Borenstein S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 52.541.307/0001-01, o Sr. Henrique Borenstein e a Sra. Maria de Castro Borenstein, atuais detentores direta ou indiretamente do controle acionário da Devedora, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais (“Grupo Borenstein”) deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Devedora, sendo certo que esta hipótese não será considerada como um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático caso o Grupo Borenstein deixe de ser titular do controle da Devedora, de forma direta ou indireta, desde que (i) tal fato decorra de oferta pública de distribuição de ações da Devedora, (ii) o Grupo Borenstein permaneça titular da maior posição acionária da Devedora, e (iii) o Grupo Borenstein continue a exercer o “Poder de Controle” da Devedora, tal como definido no Regulamento do Novo Mercado, segmento de listagem da B3;
- xvii. inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Emissora, pecuniárias ou não, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Devedora;
- xviii. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou pelas Sociedades Garantia, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou das Sociedades Garantia de cumprirem suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou a constituição das Garantias;

- xix. questionamento judicial pela Devedora e/ou pelas Sociedades Garantia de quaisquer termos e condições do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e/ou dos Documentos da Operação;
- xx. penhor, arresto ou constituição de quaisquer ônus sobre as Garantias, incluindo, mas não se limitando a, restrições decorrentes de execuções fiscais;
- xxi. a não apresentação, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de emissão das Notas Comerciais, do comprovante de registro do Instrumento de Garantia perante o cartório de registro de títulos e documentos competente, por meio da apresentação do Instrumento de Garantia devidamente registrado, demonstrando, ainda, que as quotas de titularidade da Devedora no capital social das Sociedades Garantia e os Direitos Creditórios se encontram livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições, de qualquer natureza, que não a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, respectivamente, ressalvada a prorrogação do prazo aqui referido, uma única vez, por 30 (trinta) dias, em caso de emissão de exigência pelo cartório de registro de títulos e documentos competente, desde que diligentemente cumprida;
- xxii. o não arquivamento da alteração do contrato social das Sociedades Garantia na junta comercial competente, na forma estabelecida no Instrumento de Garantia nos prazos definidos no referido instrumento;
- xxiii. condenação da Devedora e/ou das Sociedades Garantia, em segunda instância, por inobservância das leis, os regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela emissão dos CRI, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Devedora e/ou as Sociedades Garantia atuem, bem como adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada pela Lei 10.165/2000 (“Política Nacional de Meio Ambiente”), estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão (“Legislação Socioambiental”);

xxiv. condenação da Devedora e/ou das Sociedades Garantia, em primeira instância, por inobservância de quaisquer normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, ressalvada a obtenção de medida com efeito suspensivo; e/ou

xxv. caso não seja comprovado pela Devedora que os recursos obtidos a partir das Notas Comerciais foram destinados de acordo com as regras previstas no Termo de Emissão.

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

7.3. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude da Amortização Extraordinária Facultativa, do Resgate Antecipado Facultativo Total, da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total, deverão ser creditadas na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI, de acordo com a ordem de prioridade disposta na cláusula 9.9 deste Termo de Securitização.

7.4. Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série, 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 da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série, 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.

8. Obrigações da Emissora

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

(a) disponibilizar em seu *website*, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício



- social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, consolidados e auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;
- (b) disponibilizar em seu *website*, em até 3 (três) meses após o término do exercício do social do Patrimônio Separado, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
 - (c) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação do Agente Fiduciário dos CRI, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário dos CRI, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, disponibilizar em seu *website*, cópias das atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI;
 - (e) em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social da Emissora cópia de todos dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI referente à Oferta, conforme Resolução CVM 17, bem como cópia da declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social atestando, com base nas informações e/ou nos documentos que forem apresentados à Emissora: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI;
 - (f) a partir do mês subsequente à integralização dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série, respectivamente, 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 1ª Série e dos CRI 2ª Série;
 - (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.

8.1.1. 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) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelos assessores legais da Oferta e com as declarações da Devedora, os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, a serem representados pelas CCI, 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;
- (e) em conformidade com a auditoria jurídica, os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, a serem representados pelas CCI, encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (f) os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, a serem representados pelas CCI, destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (g) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (h) 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;
- (i) 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;
- (j) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou



- constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer obrigação assumida pela Emissora em qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não acarreta o vencimento antecipado de qualquer dívida assumida pela Emissora; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (k) 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;
 - (l) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelos assessores legais 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;
 - (m) possui todas as autorizações exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
 - (n) todas as informações prestadas pela Emissora no contexto da Oferta dos CRI são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
 - (o) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a presente data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
 - (p) 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;
 - (q) 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;

- (r) 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;
- (s) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantem a Oferta dos CRI;
- (t) não tem conhecimento de que haja conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento nos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série pelos potenciais investidores; e
- (u) 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.

8.1.2. 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.

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

9.1. Regime Fiduciário: Nos termos previstos na Lei nº 14.130, será instituído Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, a serem representados pelas



CCI; e (ii) os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Investimentos Permitidos; e (iii) as Garantias, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

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

9.3. Isenção de Ação ou Execução: 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.

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

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

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

9.7. 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*).

9.7.1. A taxa de administração será devida mensalmente pelo Patrimônio Separado, observado o disposto na cláusula 10.9.2 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.

9.7.2. 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.

9.8. Custódia do Lastro: As CCI serão custodiadas pela Instituição Custodiante.

9.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Excetuados os valores recebidos a título de Amortização Extraordinária Obrigatória e/ou de Resgate Antecipado Obrigatório, os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, a serem representados pelas CCI, incluindo qualquer recurso oriundo da liquidação antecipada das Notas Comerciais e da execução das Garantias, 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) Caso não existam recursos no Fundo de Despesas, o pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- (ii) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI em atraso;
- (iii) Pagamento do valor de Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI em atraso;
- (iv) Pagamento dos Encargos Moratórios, bem como quaisquer outros valores devidos aos titulares dos CRI;
- (v) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI vincendos; e
- (vi) Pagamento do valor de Amortização Programada.

9.10. Atuação negligente e insuficiência do Patrimônio Separado: Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a conseqüente 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. Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido da Emissora correspondia a R\$ 6.611.320,00 (seis milhões, seiscentos e onze mil e trezentos e vinte reais), 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.

9.11. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, a serem representados pelas CCI, deverão ser aplicados, nos termos previstos na cláusula 9.9 acima. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

9.12. Investimentos Permitidos: Os valores que tenham sido pagos pelos investidores dos CRI à Emissora a título de integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado nos termos dos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, serão investidos pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/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”).

9.12.1. 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 automaticamente 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 e/ou na Conta do Patrimônio Separado serão transferidos à Devedora, em até 3 (três) dias contados de referida quitação.

9.12.2. 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.

10. Agente Fiduciário dos CRI

10.1. 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.

10.2. 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) verificará a veracidade das informações relativas aos Créditos Imobiliários e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, uma vez que receberá cópia eletrônica assinada do Termo de Emissão, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a exequibilidade;
- (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 consubstanciarão 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.

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

- (a) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (c) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora



na gestão do Patrimônio Separado;

- (d) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;
- (e) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (g) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (h) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (j) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (k) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das varas do trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;
- (l) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;
- (m) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma disposta neste Termo de Securitização;
- (n) comparecer as Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;



- (o) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- (p) fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (q) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (r) verificar os procedimentos adotados pelo Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (s) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;
- (t) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Emissora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data de um evento de resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430;
- (u) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;
- (v) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (w) cooperar com o fornecimento das informações que forem necessárias para que a Emissora possa atender, no que couber, às regras da Resolução CVM 60, em especial quanto ao envio à Emissora do relatório anual de Agente Fiduciário dos CRI; e



- (x) na forma do artigo 27, § 5º da Lei 14.430, responder pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária.

10.4. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, os valores correspondentes a: (1) parcela única de implantação no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo tal valor devido no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão dos CRI, o que ocorrer primeiro, (2) parcelas anuais no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima, do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Adicionalmente, serão devidas as remunerações extraordinárias descritas no Termo de Securitização, atualizada na forma acima descrita. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, será devida 1 (uma) parcela do valor indicado no item “1” a título de “*abort fee*”. A remuneração acima não inclui eventual assunção do Patrimônio Separado.

10.4.1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso 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 decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

10.4.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Devedora, ou na necessidade de Assembleia Especial de qualquer natureza, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando: (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (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 a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”.

10.4.3. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário dos



CRI, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

10.4.4. 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.

10.4.5. 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.

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

10.4.7. As parcelas citadas no item “1” da cláusula 11.4 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.

10.4.8. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, 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 ou insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI 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 judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da 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.

10.4.9. 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.

10.4.10. 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.

10.4.11. 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.

10.4.12. 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.

10.4.13. 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.

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

10.4.13.2. O Agente Fiduciário dos CRI poderá, em caso de inadimplência no pagamento das despesas referidas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora ou pela Devedora, conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, **(a)** incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores, as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e **(b)** excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado, na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

10.5. 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.

10.5.1. 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.

10.5.2. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 10.5 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.

10.6. 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 11.3 acima, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação.

10.7. 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 10.5, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

10.8.1. 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.

10.8.2. Juntamente com a comunicação do item 10.8.1 acima, devem ser encaminhadas pelo novo Agente Fiduciário dos CRI à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM n 17.

10.9. 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.

10.10. 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.

10.11. 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.

10.12. 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.

10.13. 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.

11. Liquidação do Patrimônio Separado

11.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (a) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda (b) qualquer uma das hipóteses previstas



na cláusula 11.4 abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários 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.

11.2. Convocação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias contados da ciência do disposto na cláusula 11.1 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 no mínimo, da data de sua realização, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, cujo prazo será de 15 (quinze) dias 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, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número dos Titulares do CRI.

11.2.1. 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.

11.2.2. Na hipótese prevista no item (i) acima, deverão ser observadas as cláusulas 9.10 e seguintes deste Termo de Securitização.

11.2.3. Na hipótese prevista no item (ii) acima, deverão ser observadas as cláusulas 10.1, 11.2, 11.2.4 e seguintes deste Termo de Securitização.

11.2.4. 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.

11.3. 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.

11.4. 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.

11.4.1. 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 12.2 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.

11.4.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, das Notas Comerciais, das Garantias 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 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, das 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 e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

11.4.3. 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.

11.4.4. 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.

12. Assembleia Especial

12.1. 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 sendo que: (i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das Séries dos CRI, será realizada separadamente, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e (ii) quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos de interesse de todas as Séries, então será realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta entre todas as Séries, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

12.1.1. 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.

12.2. 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 da respectiva Série ou de todas as Séries, conforme o caso.

12.3. Prazo e Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 12.2 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, no mínimo, da data de sua realização, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, cujo prazo será de 15 (quinze) dias; e (ii) a



segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, a qual se instalará com a presença de qualquer número de investidores em primeira convocação e segunda convocação, exceto na hipótese prevista na cláusula 11.2 acima, conforme artigo 28 da Resolução CVM 60.

12.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especiais, disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da 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.

12.3.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, conforme dispõe o parágrafo 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

12.3.3. Na mesma data prevista na cláusula 13.3 acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão (a) disponibilizadas pela Emissora na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores e (b) encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI.

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

12.3.5. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista na cláusula 13.3.6 abaixo.

12.3.6. 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, conforme previsto neste Termo de Securitização.

12.3.7. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula 12.3, 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.

12.4. 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.

12.5. Instalação: Exceto de previsto de outra forma neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número dos Titulares do CRI.

12.6. 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.

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

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

12.9. Prestação de Informações: O 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.

12.10. 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.

12.11. 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.

12.11.1. 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 da 1ª Série, dos Juros Remuneratórios da 2ª Série, dos Juros Remuneratórios da 3ª Série e dos Juros Remuneratórios da 4ª Série e às datas de pagamento da amortização de principal; **(b)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(c)** ao prazo de amortização e vencimento dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série; **(d)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(e)** aos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; **(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.

12.12. 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.

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

12.14. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos Net, ou outro que venha



substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, sendo seu teor publicado no website da Emissora.

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

12.16. 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.

13. Despesas da Emissão

13.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na Lei 14.430 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 Termo de Emissão, atualizada pelo Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M”), ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na Data de Verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

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

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

13.1.3. Os valores referidos nesta cláusula 13.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer

Natureza), 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.

13.2. 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:

- (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 da Instituição Custodiante 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 Instituição Custodiante e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário dos CRI e/ou contra a Emissora e/ou contra a Instituição Custodiante intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou à Emissora dos CRI ou à Instituição Custodiante, conforme o caso, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Instituição Custodiante na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;
- (c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre



que possível, aprovadas previamente pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;

- (d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- (e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (g) as despesas previstas na cláusula 11.4 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 Termo de Emissão, tais como: (1) de reestruturação da Oferta Restrita; (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 Restrita 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 Titular das Notas Comerciais ;
- (m) todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações indicadas no item (l) acima, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos aos assessores legais escolhido a critério da Emissora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tais assessores legais;
- (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;
- (o) todas as taxas e emolumentos da B3 e da CVM, relativos tanto às CCI quanto aos CRI e à Oferta;
- (p) a remuneração da Instituição Custodiante;
- (q) remuneração devida ao Escriturador das Notas Comerciais, no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) (*flat*);
- (r) a remuneração do Coordenador Líder pela coordenação e distribuição da Oferta dos CRI, conforme prevista no Contrato de Distribuição; e
- (s) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação.



13.3. 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 13.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

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

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

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

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

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição 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.

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

13.4.2. Em razão do quanto disposto nas cláusulas 13.4 e 13.4.1 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário 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 Coordenador líder 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.

13.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias 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.

13.5.1. 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.



14. Tratamento tributário aplicável aos investidores

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

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

14.2.1. 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.

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

- (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% (dezessete 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.
- 14.4. 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.
- 14.5. 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.
- 14.6. 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.

14.7. 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.

15. Publicidade

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

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

16. Registro do Termo de Securitização

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

17. Notificações



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

se para a Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S/A

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 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)

17.2. **Consideração das Comunicações:** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

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

17.3. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá **exclusivamente** através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de



computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

18. Riscos

18.1. 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.

18.2. 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 dos CRI, 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 que previstas no Termo de Emissão. 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.

- (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 das Notas Comerciais, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa, do Resgate Antecipado Facultativo, da Amortização Extraordinária Obrigatória e do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais e/ou da ocorrência de vencimento antecipado das Notas Comerciais (incluindo, sem limitação, em caso de não destinação dos recursos a serem captados pelas Notas Comerciais 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 13.4 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 aprovadas. 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, não abrangendo análise: (1) da Emissora, (2) dos sócios/acionistas da Devedora e das Sociedades Garantia; (3) do balanço patrimonial da Devedora e das Sociedades Garantia; (4) de contratos financeiros da Devedora; e/ou (5) da qualidade e suficiência das Garantias prestadas no âmbito da Emissão. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.
- (u) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (t) acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinadas certidões e documentos solicitados não foram apresentados até a celebração dos Documentos da Operação, e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica contiverem apontamentos não esclarecidos e/ou 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, por consequência, aos Titulares dos CRI.
- (v) Risco relacionado ao atraso na constituição da Alienação Fiduciária de Quotas e à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na data da celebração deste Termo de Securitização, as reuniões de sócios das Sociedades Garantia para deliberação da aprovação da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não foram realizadas e tampouco foram levadas a arquivamento perante a JUCESP. Adicionalmente, o Instrumento de Garantia e os respectivos instrumentos de alteração de contrato social das Sociedades Garantia não foram firmados e ainda deverão ser submetidos a registro e arquivamento perante o cartório de registro de títulos e documentos competente (“Cartório de RTD”) e perante a JUCESP, respectivamente. Desta forma, existe o risco de atrasos na completa formalização dos Instrumentos da Garantia caso venham a ser formuladas exigências pelo RTD e/ou pela JUCESP, o que poderá impactar negativamente os Titulares dos CRI.
- (w) Risco relacionado à ausência de aprovação prévia de instituições financeiras para a constituição de Garantias: No curso da auditoria legal restrita realizada, foi identificada a existência de contratos financeiros celebrados pelas Sociedades Garantia com o **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12 (“Bradesco”) e com o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.109/0001-04 (“Itaú” e “Contratos Financeiros”, respectivamente), sendo que, nos termos dos referidos Contratos Financeiros, a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas e

a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios se enquadram em hipóteses de vencimento antecipado dos respectivos Contratos Financeiros, fazendo-se necessária a obtenção aprovação prévia (*waiver*) do Bradesco e do Itaú, o que ainda não ocorreu. A ausência dos *waivers* poderá acarretar o vencimento antecipado dos valores devidos no âmbito dos Contratos Financeiros, podendo impactar adversamente as Sociedades Garantia e a Devedora e, conseqüentemente, o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

- (x) 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 dos CRI poderão ser afetados.
- (y) 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.
- (z) 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 Coordenador Líder, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.
- (aa) Risco relativo à destinação dos recursos aos Empreendimentos Alvo. A destinação dos recursos pela Devedora ou pelas SPE Incorporadoras, conforme o caso para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo poderá ser impactada por eventuais ônus existentes na matrícula dos imóveis em que serão desenvolvidos. Dessa forma, os Titulares dos CRI podem ter que se reunir em Assembleia Especial para deliberar sobre a alteração da destinação dos CRI.

- (bb) Risco decorrente do descasamento do pagamento dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais 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.
- (cc) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora: no âmbito da auditoria jurídica da Devedora realizada por conta da Emissão, foram solicitadas certidões de distribuição de processos judiciais e protestos, as quais foram apresentadas pela Devedora indicando a existência de diversas ações cíveis, fiscais, federais e trabalhistas. O relatório de auditoria elaborado pelos assessores legais contratados para a Emissão indica que, considerando as atividades que integram o objeto social da Devedora, a quantidade de apontamentos indicados nas certidões é habitual para o mercado em que atua. No entanto, recomenda aos Titulares dos CRI que seja realizada avaliação independente das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, a fim de atestar sua solvabilidade, em especial, em relação à Emissão. Ainda, tendo em vista que a Devedora é uma companhia aberta, nos termos do artigo 4º da Lei das Sociedades Anônimas (devendo cumprir com deveres fiduciários perante a CVM e apresentar o Formulário de Referência, que deve ser atualizado conforme disposto na Resolução CVM 80, seus dados econômico-financeiros estão disponíveis para consulta em <http://ri.helbor.com.br/>. Caso os demandantes das ações existentes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente a Devedora, podendo impactar também na capacidade da Devedora de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.
- (dd) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de *rating*, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.
- (ee) Distribuição Parcial dos CRI: Será admitida a distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação do Montante Mínimo. Neste caso, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, o que será formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária por qualquer das partes envolvidas na Emissão e na Oferta ou de realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a colocação do Montante Mínimo pode implicar uma redução da liquidez dos CRI no mercado secundário se comparada à hipótese de colocação da quantidade máxima dos CRI no âmbito da Oferta.
- (ff) A Oferta será realizada em até 4 (quatro) séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries será definida no Procedimento de *Bookbuilding*, o que pode afetar a liquidez da série com

menor alocação: O número de CRI a ser alocado em cada Série da Emissão será definido de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores, conforme apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das Séries deverá ser abatida da Quantidade Total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra Série e/ou a existência de outra Série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à Quantidade Total de CRI objeto da Emissão. Não haverá quantidade mínima ou máxima de CRI ou valor mínimo ou máximo para alocação entre as Séries, sendo que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida. Eventual Série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente, o que pode acarretar prejuízos aos Titulares de CRI, que poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário.

- (gg) Não emissão de carta de conforto no âmbito da Oferta: O Código ANBIMA prevê entre as obrigações do Coordenador Líder a necessidade de envio à ANBIMA de uma cópia da carta conforto e/ou de manifestação escrita dos auditores independentes da Devedora e da Emissora acerca da consistência das informações financeiras constantes dos Prospectos e/ou dos respectivos formulários de referência, relativas às demonstrações financeiras da Devedora e da Emissora constantes dos Prospectos. No âmbito desta Oferta, não haverá emissão de carta conforto ou qualquer manifestação dos auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras da Devedora e da Emissora constantes dos Prospectos, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta. Eventual manifestação dos auditores independentes da Devedora e da Emissora quanto às informações financeiras constantes dos Prospectos poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Devedora e da Emissora quando de sua decisão de investimento.
- (hh) Riscos relacionados à Tributação dos CRI: Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

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

19. Disposições finais

19.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.



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

19.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares dos CRI (exceto pelo disposto de outra forma acima), atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados, observado o previsto na cláusula 12.13 acima.

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

19.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou 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.

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

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

20. Classificação de risco

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

21. Assinatura Eletrônica

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

21.2. 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.

22. Foro

22.1. Foro: As Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

22.2. Execução Específica: As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela outra Parte, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do 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, 11 de março de 2024.

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries, da 51ª 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: Marcos Ribeiro do Valle Neto
CPF: 308.200.418-07
E-mail: mrvalle@habitasec.com.br

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário dos CRI

Nome: Vitória Guimarães Havir
CPF: 409.470.118-46
E-mail: vgh@vortex.com.br

Nome: Francielle Viana
CPF: 409.548.648-16
E-mail: fvi@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 CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 11 DE MARÇO DE 2024

Características dos Créditos Imobiliários

CCI da 1ª Série

(a ser inserida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding)

CCI da 2ª Série

(a ser inserida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding)

CCI da 3ª Série

(a ser inserida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding)

CCI da 4ª Série

(a ser inserida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 11 DE MARÇO DE 2024

Cronograma de Amortização do Valor Nominal Unitário (ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso) e Juros Remuneratórios dos CRI

| Período | Data de Aniversário | Data de Pagamento dos CRI | Taxa de Amortização - (Tai) | Pagamento de Juros Remuneratórios |
|---------|---------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 25-abr-24 | 25-abr-24 | 0,0000% | Sim |
| 2 | 27-mai-24 | 27-mai-24 | 0,0000% | Sim |
| 3 | 25-jun-24 | 25-jun-24 | 0,0000% | Sim |
| 4 | 25-jul-24 | 25-jul-24 | 0,0000% | Sim |
| 5 | 27-ago-24 | 27-ago-24 | 0,0000% | Sim |
| 6 | 25-set-24 | 25-set-24 | 0,0000% | Sim |
| 7 | 25-out-24 | 25-out-24 | 0,0000% | Sim |
| 8 | 26-nov-24 | 26-nov-24 | 0,0000% | Sim |
| 9 | 26-dez-24 | 26-dez-24 | 0,0000% | Sim |
| 10 | 27-jan-25 | 27-jan-25 | 0,0000% | Sim |
| 11 | 25-fev-25 | 25-fev-25 | 0,0000% | Sim |
| 12 | 25-mar-25 | 25-mar-25 | 0,0000% | Sim |
| 13 | 25-abr-25 | 25-abr-25 | 0,0000% | Sim |
| 14 | 27-mai-25 | 27-mai-25 | 0,0000% | Sim |
| 15 | 25-jun-25 | 25-jun-25 | 0,0000% | Sim |
| 16 | 25-jul-25 | 25-jul-25 | 0,0000% | Sim |
| 17 | 26-ago-25 | 26-ago-25 | 0,0000% | Sim |
| 18 | 25-set-25 | 25-set-25 | 0,0000% | Sim |
| 19 | 27-out-25 | 27-out-25 | 0,0000% | Sim |
| 20 | 25-nov-25 | 25-nov-25 | 0,0000% | Sim |
| 21 | 26-dez-25 | 26-dez-25 | 0,0000% | Sim |
| 22 | 27-jan-26 | 27-jan-26 | 0,0000% | Sim |
| 23 | 25-fev-26 | 25-fev-26 | 0,0000% | Sim |
| 24 | 25-mar-26 | 25-mar-26 | 0,0000% | Sim |
| 25 | 27-abr-26 | 27-abr-26 | 0,0000% | Sim |
| 26 | 26-mai-26 | 26-mai-26 | 0,0000% | Sim |
| 27 | 25-jun-26 | 25-jun-26 | 0,0000% | Sim |
| 28 | 27-jul-26 | 27-jul-26 | 0,0000% | Sim |
| 29 | 25-ago-26 | 25-ago-26 | 0,0000% | Sim |
| 30 | 25-set-26 | 25-set-26 | 0,0000% | Sim |
| 31 | 27-out-26 | 27-out-26 | 0,0000% | Sim |
| 32 | 25-nov-26 | 25-nov-26 | 0,0000% | Sim |
| 33 | 28-dez-26 | 28-dez-26 | 0,0000% | Sim |
| 34 | 26-jan-27 | 26-jan-27 | 0,0000% | Sim |
| 35 | 25-fev-27 | 25-fev-27 | 0,0000% | Sim |
| 36 | 25-mar-27 | 25-mar-27 | 0,0000% | Sim |

| Período | Data de Aniversário | Data de Pagamento dos CRI | Taxa de Amortização - (Tai) | Pagamento de Juros Remuneratórios |
|---------|---------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| 37 | 27-abr-27 | 27-abr-27 | 0,0000% | Sim |
| 38 | 25-mai-27 | 25-mai-27 | 0,0000% | Sim |
| 39 | 25-jun-27 | 25-jun-27 | 0,0000% | Sim |
| 40 | 27-jul-27 | 27-jul-27 | 0,0000% | Sim |
| 41 | 25-ago-27 | 25-ago-27 | 0,0000% | Sim |
| 42 | 27-set-27 | 27-set-27 | 0,0000% | Sim |
| 43 | 26-out-27 | 26-out-27 | 0,0000% | Sim |
| 44 | 25-nov-27 | 25-nov-27 | 0,0000% | Sim |
| 45 | 27-dez-27 | 27-dez-27 | 0,0000% | Sim |
| 46 | 25-jan-28 | 25-jan-28 | 0,0000% | Sim |
| 47 | 25-fev-28 | 25-fev-28 | 0,0000% | Sim |
| 48 | 27-mar-28 | 27-mar-28 | 0,0000% | Sim |
| 49 | 25-abr-28 | 25-abr-28 | 0,0000% | Sim |
| 50 | 25-mai-28 | 25-mai-28 | 0,0000% | Sim |
| 51 | 27-jun-28 | 27-jun-28 | 0,0000% | Sim |
| 52 | 25-jul-28 | 25-jul-28 | 0,0000% | Sim |
| 53 | 25-ago-28 | 25-ago-28 | 0,0000% | Sim |
| 54 | 26-set-28 | 26-set-28 | 0,0000% | Sim |
| 55 | 25-out-28 | 25-out-28 | 0,0000% | Sim |
| 56 | 27-nov-28 | 27-nov-28 | 0,0000% | Sim |
| 57 | 27-dez-28 | 27-dez-28 | 0,0000% | Sim |
| 58 | 25-jan-29 | 25-jan-29 | 0,0000% | Sim |
| 59 | 27-fev-29 | 27-fev-29 | 0,0000% | Sim |
| 60 | 27-mar-29 | 27-mar-29 | 0,0000% | Sim |
| 61 | 25-abr-29 | 25-abr-29 | 0,0000% | Sim |
| 62 | 25-mai-29 | 25-mai-29 | 0,0000% | Sim |
| 63 | 26-jun-29 | 26-jun-29 | 0,0000% | Sim |
| 64 | 25-jul-29 | 25-jul-29 | 0,0000% | Sim |
| 65 | 27-ago-29 | 27-ago-29 | 0,0000% | Sim |
| 66 | 25-set-29 | 25-set-29 | 100,0000% | Sim |

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 11 DE MARÇO DE 2024

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado do São Paulo, na Avenida 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**”), 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 51ª (quinquagésima primeira) emissão (“**Emissão**”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (i) verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário dos CRI 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 Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries, 51ª 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) decorrentes da Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização) e a serem representados pelas CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (b) as Garantias; (c) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); e (d) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (c), acima, constituindo os 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, [=] de [=] de 2024.

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 CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 11 DE MARÇO DE 2024

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 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Coordenador Líder”), neste ato representado 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, em até 4 (quatro) séries, da 51ª (quingüésima primeira) emissão da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado do São Paulo, na Avenida 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, 215, Conj. 41, Sala 2, 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 Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries, 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*” referente à Emissão.

São Paulo, [=] de [=] de 2024.

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Nome:
CPF:
E-mail:

Nome:
CPF:
E-mail:



ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 11 DE MARÇO DE 2024

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, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora estatutária: [=]
Número do Documento de Identidade: [=]
CPF nº: [=]

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 51ª
Número de Séries: inicialmente 4 (quatro) séries
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: inicialmente, 250.000 (duzentos e cinquenta 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, [=] de [=] de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: [=]
CPF: [=]

Nome: [=]
CPF: [=]



E-mail: [=]

E-mail: [=]

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 11 DE MARÇO DE 2024

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:

| Tipo | Emissor | Código If | Valor | Quantidade | Remuneração | Emissão | Série | Data de Emissão | Vencimento | Apelido | Inadimplimento no Período | Garantias |
|------|-------------------------------|------------|---------------|------------|-----------------|---------|-------|-----------------|------------|----------------------------|---------------------------|---|
| CRI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 16K0812693 | 31.250.000,00 | 31.250 | IPCA + 8,290 % | 171 | | 07/11/2016 | 03/11/2031 | SHOPPING PARQUE BARUERI I | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo |
| CRI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 16K0812783 | 31.250.000,00 | 31.250 | IPCA + 8,290 % | 172 | | 07/11/2016 | 03/11/2031 | SHOPPING PARQUE BARUERI II | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas |
| CRI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 17G0893788 | 6.200.000,00 | 6.200 | IPCA + 12,000 % | 183 | | 07/07/2017 | 15/07/2024 | IBIRAPITANGA ARAUCARIA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada |
| CRI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 17G0913178 | 6.200.000,00 | 6.200 | IPCA + 12,000 % | 189 | | 07/07/2017 | 15/07/2024 | IBIRAPITANGA CEREJEIRA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada |
| CRI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 17H0086705 | 60.000.000,00 | 60.000 | IGPM + 12,000 % | 186 | | 09/08/2017 | 20/08/2022 | SAO JOSE | Adimplente | Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações |

| Ti p o | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emi ssã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci ment o | Apelido | Inadimplem to no Período | Garantias |
|--------------|-------------------------------------|-----------------|---------------------|----------------|--------------------|-----------------|-----------|--------------------|--------------------|---------------|-----------------------------|---|
| C R A | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | CRA01 7006SJ | 25.000. 000,00 | 2.500 | CDI + 3,000 % | 1 | 1 | 06/09/2 017 | 14/06 /2019 | MOINHO IGUAÇU | Adimplente | Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 16H01 56564 | 22.400. 000,00 | 22.40 0 | IPCA + 10,500 % | 1 | 68 | 17/08/2 016 | 17/08 /2020 | PORTO QUALITY | Inadimplente | Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 16K090 2815 | 200.000. .000,00 | 200.0 00 | CDI + 2,400 % | 1 | 70 | 21/11/2 016 | 25/11 /2019 | EVEN I | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 16L016 5777 | 25.000. 000,00 | 25.00 0 | CDI + 6,000 % | 1 | 76 | 15/12/2 016 | 22/06 /2020 | BNI | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 17E085 1336 | 100.000. .000,00 | 100.0 00 | CDI + 1,800 % | 1 | 84 | 16/05/2 017 | 17/05 /2021 | HELBOR I | Adimplente | Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 17E090 6861 | 65.000. 000,00 | 65.00 0 | CDI + 3,000 % | 1 | 74 | 08/05/2 017 | 26/05 /2023 | MDL | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 16K208 5767 | 13.150. 000,00 | 13.15 0 | IPCA + 10,500 % | 1 | 75 | 30/11/2 016 | 30/11 /2020 | SUMMER | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 17K002 5417 | 120.000. .000,00 | 120.0 00 | CDI + 4,750 % | 1 | 96 | 01/11/2 017 | 20/05 /2020 | GAFISA | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada |

| Ti p o | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emissã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci mento | Apelido | Inadimplen to no Período | Garantias |
|--------------|-------------------------------------|----------------|---------------------|----------------|----------------------|-------------|-----------|--------------------|----------------|-------------|-----------------------------|---|
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 17I018 1214 | 7.458.0 00,00 | 7.458 | IPCA + 9,000 % | 1 | 95 | 28/09/2 017 | 09/07 /2021 | TENDA | Adimplente | |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 17L085 3948 | 11.100. 888,00 | 11.100 | IGP-DI + 85,000 % | 1 | 10 | 22/12/2 017 | 22/12 /2025 | BERRINE ONE | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 17L095 6824 | 24.000. 000,00 | 24.000 | IPCA + 9,500 % | 1 | 98 | 20/12/2 017 | 20/12 /2022 | UPCON II | Adimplente | Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 18C076 5173 | 6.165.7 95,84 | 5.952 | IGPM + 12,000 % | 1 | 10 | 12/03/2 018 | 15/04 /2022 | GOLDEN | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 18C076 5059 | 200.000. .000,00 | 200.000 | CDI + 3,000 % | 1 | 10 | 01/03/2 018 | 17/11 /2022 | EVEN II | Adimplente | Fiança |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 18E091 3223 | 131.600. .000,00 | 131.600 | CDI + 1,700 % | 1 | 11 | 24/05/2 018 | 17/05 /2022 | HELBOR II | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 18E091 3224 | 56.400. 000,00 | 56.400 | CDI + 3,000 % | 1 | 11 | 24/05/2 018 | 17/05 /2022 | HELBOR II | Adimplente | Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 18J087 7849 | 9.373.0 48,31 | 9.048 | IGPM + 12,000 % | 1 | 12 | 15/10/2 018 | 15/04 /2022 | GOLDEN II | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |

| Ti p o | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emissã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci mento | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|--------------|-------------------------------------|----------------|--------------------|----------------|---------------------|-------------|-----------|--------------------|----------------|---------------------|-------------------------------|--|
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 19F026 0959 | 422.117 .000,00 | 422.1 172 | CDI + 1,150 % | 1 | 14 | 21/06/2 019 | 27/06 /2023 | HELBOR III | Adimplente | Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 19F092 2610 | 40.000. 000,00 | 40.00 0 | CDI + 1,500 % | 1 | 15 | 19/06/2 019 | 23/06 /2025 | OUTLET BRASILIA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 19G02 28153 | 179.780 .000,00 | 179.7 80 | IPCA + 6,000 % | 1 | 14 | 17/07/2 019 | 26/07 /2034 | HBR MULTI ATIVOS | Adimplente | Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 19G03 11661 | 22.500. 000,00 | 22.50 0 | CDI + 1,800 % | 1 | 15 | 01/07/2 019 | 25/01 /2024 | PARTAGE | Adimplente | Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 19G03 12147 | 67.500. 000,00 | 67.50 05 | IPCA + 5,410 % | 1 | 15 | 01/07/2 019 | 25/07 /2034 | PARTAGE | Adimplente | Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 19H02 04332 | 17.300. 000,00 | 17.30 07 | IGP-DI + 7,500 % | 1 | 16 | 28/08/2 019 | 22/12 /2032 | BERRINI II | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 19J032 9039 | 195.000 .000,00 | 195.0 00 | CDI + 1,100 % | 1 | 17 | 25/10/2 019 | 25/10 /2022 | TEGRA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 19K113 9273 | 41.884. 000,00 | 41.88 46 | IPCA + 6,500 % | 1 | 17 | 29/11/2 019 | 26/11 /2025 | PROJECT BREAD | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações |

| Ti p o | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emi ssã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci ment o | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|--------------|-------------------------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|-----------------|-----------|--------------------|--------------------|---------------|-------------------------------|---|
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 19K113 9274 | 10.471. 000,00 | 10.47 1 | IPCA + 14,000 % | 1 | 17 | 29/11/2 019 | 26/11 /2025 | PROJECT BREAD | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 19L082 3309 | 63.000. 000,00 | 63.00 0 | IPCA + 6,250 % | 1 | 18 | 12/12/2 019 | 12/12 /2034 | EVOLUTION | Adimplente | Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 19K114 5467 | 45.000. 000,00 | 45.00 0 | CDI + 5,000 % | 1 | 16 | 29/11/2 019 | 30/01 /2024 | LONGITUDE | Adimplente | Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 19L090 6036 | 398.901 .000,00 | 398.9 01 | CDI + 1,500 % | 1 | 17 | 17/12/2 019 | 27/12 /2024 | HELBOR IV | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 19L090 6182 | 30.000. 000,00 | 30.00 0 | IPCA + 12,000 % | 1 | 18 | 20/12/2 019 | 21/12 /2024 | CALÇADA | Adimplente | Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20A102 6890 | 23.000. 000,00 | 23.00 0 | 100000% | 1 | 17 | 27/01/2 020 | 25/01 /2024 | COLMEIA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20F071 7398 | 6.500.0 00,00 | 6.500 | IPCA + 13,000 % | 1 | 20 | 15/06/2 020 | 18/07 /2024 | INFINITA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20F071 8010 | 6.500.0 00,00 | 6.500 | IPCA + 14,000 % | 1 | 20 | 15/06/2 020 | 18/07 /2024 | INFINITA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |

| Ti p o | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emissã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci mento | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|--------------|-------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|--------------------|-------------|-----------|--------------------|----------------|-------------------|-------------------------------|--|
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20F071 8024 | 6.500.0 00,00 | 6.500 | IPCA + 15,900 % | 1 | 20 | 15/06/2 020 | 18/07 /2024 | INFINITA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20F071 8722 | 7.280.0 00,00 | 7.280 | IPCA + 11,000 % | 1 | 20 | 15/06/2 020 | 18/07 /2024 | INFINITA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20G07 97791 | 14.000. 000,00 | 14.00 0 | IPCA + 11,000 % | 1 | 18 | 20/07/2 020 | 22/07 /2030 | VIC ENGENHARIA | Adimplente | Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20H08 18810 | 8.000.0 00,00 | 8.000 | CDI + 6,250 % | 1 | 18 | 20/08/2 020 | 22/08 /2030 | HARTE | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20H08 38579 | 25.000. 000,00 | 25.00 0 | CDI + 7,000 % | 1 | 18 | 28/08/2 020 | 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 |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20I071 9702 | 24.000. 000,00 | 24.00 0 | CDI + 2,800 % | 1 | 21 | 11/09/2 020 | 20/08 /2035 | PARTICIPA II | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20I071 9744 | 24.000. 000,00 | 24.00 0 | IPCA + 5,350 % | 1 | 21 | 11/09/2 020 | 20/08 /2035 | PARTICIPA II | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20I071 9882 | 24.000. 000,00 | 24.00 0 | IPCA + 7,350 % | 1 | 21 | 11/09/2 020 | 20/08 /2035 | PARTICIPA II | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança |

| Ti p o | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emissã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci mento | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|--------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------|---------------|--------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|--|
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20J003 0144 | 30.000. 000,00 | 30.00 0 | IPCA + 5,380 % | 1 | 20 | 01/10/2 020 | 25/09 /2032 | SOL PANAMBY | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20J003 0180 | 30.000. 000,00 | 30.00 0 | IPCA + 5,380 % | 1 | 20 | 01/10/2 020 | 25/09 /2032 | SOL PANAMBY | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20J003 3610 | 30.000. 000,00 | 30.00 0 | IPCA + 5,380 % | 1 | 20 | 01/10/2 020 | 25/09 /2032 | SOL PANAMBY | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20J086 4669 | 15.000. 000,00 | 15.00 0 | IPCA + 8,500 % | 1 | 18 | 28/10/2 020 | 10/10 /2028 | FAMPA- EKKOPARK | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20J083 7296 | 76.000. 000,00 | 76.00 0 | IPCA + 5,750 % | 1 | 21 | 19/10/2 020 | 28/05 /2024 | VITACON III | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20J084 6991 | 23.000. 000,00 | 23.00 0 | IPCA + 7,250 % | 1 | 21 | 19/10/2 020 | 28/05 /2024 | VITACON III | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20J084 7216 | 15.000. 000,00 | 15.00 0 | IPCA + 8,500 % | 1 | 21 | 19/10/2 020 | 28/05 /2024 | VITACON III | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |
| C R A | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | CRA02 1000SE | 25.000. 000,00 | 25.00 0 | IPCA + 9,000 % | 2 | ÚN IC A | 26/04/2 021 | 22/04 /2026 | ERB ARATINGA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo |

| Ti po | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emissã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci mento | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|----------|-------------------------------------|----------------|-------------------|-----------------|--------------------|-------------|-----------|--------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|--|
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20K079 7915 | 10.300. 000,00 | 10.30 0 | IPCA + 14,000 % | 1 | 21 | 24/11/2 020 | 19/11 /2024 | INFINITA PARQUE | Adimplente | Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20L055 1394 | 20.000. 000,00 | 20.00 0 | IPCA + 12,000 % | 1 | 22 | 09/12/2 020 | 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 |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20L073 5193 | 60.000. 000,00 | 60.00 0 | IPCA + 7,500 % | 1 | 21 | 17/12/2 020 | 25/10 /2027 | REALIZA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20L068 7995 | 33.611. 000,00 | 33.61 17,850 | IPCA + 17,850 % | 1 | 19 | 11/12/2 020 | 22/12 /2026 | BREAD 3 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20L076 5928 | 33.000. 000,00 | 33.00 0 | IPCA + 7,500 % | 1 | 22 | 28/12/2 020 | 15/06 /2036 | AURA REBOUÇAS | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20L078 9248 | 10.750. 000,00 | 10.75 0 | IPCA + 12,680 % | 1 | 22 | 21/12/2 020 | 23/01 /2025 | NEX LIKE BENTO | Adimplente | Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20L078 9249 | 10.750. 000,00 | 10.75 0 | IPCA + 12,680 % | 1 | 22 | 21/12/2 020 | 23/01 /2025 | NEX LIKE BENTO | Adimplente | Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21B056 4516 | 9.500.0 00,00 | 9.500 | IPCA + 8,500 % | 1 | 21 | 09/02/2 021 | 21/02 /2035 | GUARAPUAVA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo |

| Ti po | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emissã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci mento | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|----------|-------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|--------------------|-------------|-----------|--------------------|----------------|---------------------|-------------------------------|--|
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21B059 1458 | 1.250.0 00,00 | 1.250 | IPCA + 8,500 % | 1 | 23 | 09/02/2 021 | 23/02 /2026 | GUARAPUAVA | Resgatado | Alienação Fiduciária de Imovel, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21B059 1503 | 2.500.0 00,00 | 2.500 | IPCA + 8,500 % | 1 | 23 | 09/02/2 021 | 21/02 /2035 | GUARAPUAVA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21B059 1517 | 1.750.0 00,00 | 1.750 | IPCA + 8,500 % | 1 | 23 | 09/02/2 021 | 23/02 /2026 | GUARAPUAVA | Resgatado | Alienação Fiduciária de Imovel, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21B071 6603 | 15.000. 000,00 | 15.00 0 | IPCA + 12,683 % | 1 | 23 | 11/02/2 021 | 18/02 /2031 | SHOPPING ALEGRIA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Penhor de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21C016 4377 | 40.000. 000,00 | 40.00 0 | IPCA + 9,000 % | 1 | 23 | 01/03/2 021 | 20/01 /2026 | GRUPO ESTRUTURA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21B076 0582 | 9.203.0 00,00 | 9.203 | IPCA + 14,000 % | 1 | 22 | 22/02/2 021 | 21/02 /2025 | INFINITA LIFE | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21B076 0584 | 9.203.0 00,00 | 9.203 | IPCA + 14,000 % | 1 | 22 | 22/02/2 021 | 21/02 /2025 | INFINITA LIFE | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21B076 0585 | 9.204.0 00,00 | 9.204 | IPCA + 14,000 % | 1 | 22 | 22/02/2 021 | 21/02 /2025 | INFINITA LIFE | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo |

| Ti p o | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emissã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci mento | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|--------------|-------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------|-----------|--------------------|----------------|----------------------|-------------------------------|---|
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21C073 1719 | 20.000. 000,00 | 20.00 0 | IPCA + 8,500 % | 1 | 23 | 19/03/2 021 | 15/03 /2031 | EKKOPARK II | Adimplente | Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21D08 64252 | 10.000. 000,00 | 10.00 0 | IPCA + 9,500 % | 1 | 25 | 22/04/2 021 | 21/05 /2031 | JARDIM BOULEVARD | Adimplente | Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21D08 64253 | 4.700.0 00,00 | 4.700 | IPCA + 9,500 % | 1 | 25 | 22/04/2 021 | 21/08 /2030 | JARDIM BOULEVARD | Adimplente | Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21D08 64254 | 6.100.0 00,00 | 6.100 | IPCA + 9,500 % | 1 | 25 | 22/04/2 021 | 21/05 /2030 | JARDIM BOULEVARD | Adimplente | Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21D08 64263 | 7.400.0 00,00 | 7.400 | IPCA + 9,500 % | 1 | 25 | 22/04/2 021 | 22/01 /2030 | JARDIM BOULEVARD | Adimplente | Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21D08 64264 | 5.800.0 00,00 | 5.800 | IPCA + 9,500 % | 1 | 25 | 22/04/2 021 | 21/09 /2029 | JARDIM BOULEVARD | Adimplente | Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21D08 64265 | 3.000.0 00,00 | 3.000 | IPCA + 9,500 % | 1 | 25 | 22/04/2 021 | 23/07 /2029 | JARDIM BOULEVARD | Adimplente | Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21E004 8439 | 26.000. 000,00 | 26.00 0 | IPCA + 7,500 % | 1 | 25 | 03/05/2 021 | 10/07 /2032 | AURA VILA MASCOTE | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo |

| Ti p o | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emissã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci mento | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|--------------|-------------------------------------|----------------|---------------------|----------------|--------------------|-------------|-----------|--------------------|----------------|-------------------|-------------------------------|---|
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21E082 3280 | 29.000. 000,00 | 29.00 0 | CDI + 4,000 % | 1 | 22 | 28/05/2 021 | 18/06 /2024 | ATLANTICA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21F021 1653 | 100.000. .000,00 | 100.0 00 | IPCA + 6,000 % | 1 | 21 | 08/06/2 021 | 21/06 /2036 | RIO AVE II | Adimplente | Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21F018 9140 | 45.000. 000,00 | 45.00 08 | IPCA + 8,000 % | 1 | 19 | 04/06/2 021 | 23/06 /2026 | VIC III | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21F103 7235 | 9.000.0 00,00 | 9.000 | 125000% | 1 | 24 | 14/06/2 021 | 23/07 /2030 | BUSSOLARO | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21F103 6910 | 100.000. .000,00 | 100.0 00 | CDI + 2,500 % | 1 | 26 | 21/06/2 021 | 17/06 /2024 | ECON | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21G00 90798 | 50.300. 000,00 | 50.30 06 | CDI + 6,500 % | 1 | 24 | 06/07/2 021 | 06/07 /2029 | CATAGUASES | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Coobrigação |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21G05 07867 | 124.966. .000,00 | 124.9 66 | IPCA + 5,000 % | 1 | 24 | 07/07/2 021 | 25/06 /2036 | COMVEM | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21G07 33018 | 7.000.0 00,00 | 7.000 | IPCA + 10,000 % | 1 | 26 | 19/07/2 021 | 21/07 /2026 | JOAQUIM TAVORA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo |

| Ti po | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emissã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci mento | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|----------|-------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|----------------------|-------------|-----------|--------------------|----------------|----------------------|-------------------------------|--|
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21G07 33026 | 7.000.0 00,00 | 7.000 | IPCA + 10,000 % | 1 | 26 | 19/07/2 021 | 21/07 /2026 | JOAQUIM TAVORA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21G07 33065 | 5.000.0 00,00 | 5.000 | IPCA + 10,000 % | 1 | 26 | 19/07/2 021 | 21/07 /2026 | JOAQUIM TAVORA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21G07 33088 | 3.600.0 00,00 | 3.600 | IPCA + 10,000 % | 1 | 26 | 19/07/2 021 | 21/07 /2026 | JOAQUIM TAVORA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21G07 33137 | 5.350.0 00,00 | 5.350 | IPCA + 10,000 % | 1 | 26 | 19/07/2 021 | 21/07 /2026 | JOAQUIM TAVORA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21H09 53104 | 24.800. 000,00 | 24.80 0 | IPCA + 7,500 % | 1 | 24 | 20/08/2 021 | 15/02 /2038 | AURA VILA MARIANA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21H09 53114 | 27.100. 000,00 | 27.10 0 | IPCA + 7,500 % | 1 | 24 | 20/08/2 021 | 15/02 /2038 | AURA VILA MARIANA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21H08 89352 | 6.000.0 00,00 | 6.000 | INCC-M + 11,500 % | 1 | 26 | 13/08/2 021 | 26/08 /2026 | LBRAGA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21H08 89464 | 8.500.0 00,00 | 8.500 | INCC-M + 11,500 % | 1 | 26 | 13/08/2 021 | 26/08 /2026 | LBRAGA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |

| Ti po | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emissã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci mento | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|----------|-------------------------------------|----------------|------------------|----------------|----------------------|-------------|-----------|--------------------|----------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21H08 89518 | 8.000.0 00,00 | 8.000 | INCC-M + 11,500 % | 1 | 26 9 | 13/08/2 021 | 26/08 /2026 | LBRAGA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21H08 89553 | 8.000.0 00,00 | 8.000 | INCC-M + 11,500 % | 1 | 27 0 | 13/08/2 021 | 26/08 /2026 | LBRAGA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21H08 89569 | 8.000.0 00,00 | 8.000 | INCC-M + 11,500 % | 1 | 27 1 | 13/08/2 021 | 26/08 /2026 | LBRAGA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21H08 89576 | 4.000.0 00,00 | 4.000 | INCC-M + 11,500 % | 1 | 27 2 | 13/08/2 021 | 13/08 /2026 | LBRAGA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 211060 0458 | 9.335.0 00,00 | 9.335 | IPCA + 10,000 % | 1 | 27 9 | 06/09/2 021 | 21/08 /2026 | JOAQUIM VILA MADALENA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 211094 0475 | 3.500.0 00,00 | 3.500 | IPCA + 10,000 % | 1 | 28 0 | 06/09/2 021 | 21/08 /2026 | JOAQUIM VILA MADALENA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 211094 0482 | 3.500.0 00,00 | 3.500 | IPCA + 10,000 % | 1 | 28 1 | 06/09/2 021 | 21/08 /2026 | JOAQUIM VILA MADALENA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 211094 0484 | 3.665.0 00,00 | 3.665 | IPCA + 10,000 % | 1 | 28 2 | 06/09/2 021 | 21/08 /2026 | JOAQUIM VILA MADALENA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval |

| Ti po | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emissã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci mento | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|----------|-------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|--------------------|-------------|-----------|--------------------|----------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 211094 0485 | 6.400.0 00,00 | 6.400 | IPCA + 10,000 % | 1 | 28 | 06/09/2 021 | 21/08 /2026 | JOAQUIM VILA MADALENA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 211094 0486 | 7.000.0 00,00 | 7.000 | IPCA + 10,000 % | 1 | 28 | 06/09/2 021 | 21/08 /2026 | JOAQUIM VILA MADALENA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 211056 6608 | 15.000. 000,00 | 15.00 0 | IPCA + 12,683 % | 1 | 27 | 01/09/2 021 | 24/09 /2025 | VIVER FAMA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 211094 0472 | 12.000. 000,00 | 12.00 0 | IPCA + 12,683 % | 1 | 27 | 01/09/2 021 | 24/09 /2025 | VIVER FAMA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 211094 0473 | 2.500.0 00,00 | 2.500 | IPCA + 12,683 % | 1 | 27 | 01/09/2 021 | 24/09 /2025 | VIVER FAMA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 211094 0474 | 5.500.0 00,00 | 5.500 | IPCA + 12,683 % | 1 | 27 | 01/09/2 021 | 24/09 /2025 | VIVER FAMA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 211077 6342 | 30.000. 000,00 | 30.00 0 | IPCA + 7,000 % | 1 | 27 | 14/09/2 021 | 25/08 /2031 | VCA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 211082 6412 | 89.800. 000,00 | 89.80 0 | IPCA + 7,100 % | 1 | 28 | 22/09/2 021 | 25/06 /2028 | REALIZA II | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo |

| Ti po | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emissã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci mento | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|----------|-------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|--------------------|-------------|-----------|--------------------|----------------|--------------|-------------------------------|--|
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 211079 8465 | 20.000. 000,00 | 20.00 0 | IPCA + 7,000 % | 1 | 27 4 | 14/09/2 021 | 25/08 /2031 | VCA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21K107 3037 | 20.000. 000,00 | 20.00 0 | IPCA + 8,000 % | 1 | 28 8 | 25/11/2 021 | 26/04 /2029 | VOKKAN | Resgatado | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21K107 3038 | 5.000.0 00,00 | 5.000 | IPCA + 8,000 % | 1 | 28 9 | 25/11/2 021 | 26/04 /2029 | VOKKAN | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21K107 3040 | 25.000. 000,00 | 25.00 0 | IPCA + 8,000 % | 1 | 29 0 | 25/11/2 021 | 26/04 /2029 | VOKKAN | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21L086 8593 | 23.000. 000,00 | 23.00 0 | IPCA + 13,000 % | 1 | 31 2 | 10/12/2 021 | 21/11 /2031 | ALEGRIA II | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Ações |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21L086 8658 | 23.000. 000,00 | 23.00 0 | IPCA + 13,000 % | 1 | 31 3 | 10/12/2 021 | 21/11 /2031 | ALEGRIA II | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21L096 7403 | 7.000.0 00,00 | 7.000 | IPCA + 10,000 % | 1 | 29 5 | 20/12/2 021 | 24/12 /2024 | MANHATTAN NY | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21L096 7444 | 6.500.0 00,00 | 6.500 | IPCA + 10,000 % | 1 | 29 6 | 20/12/2 021 | 24/12 /2024 | MANHATTAN NY | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |

| Ti po | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emissã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci mento | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|----------|-------------------------------------|----------------|------------------|----------------|--------------------|-------------|-----------|--------------------|----------------|--------------|-------------------------------|---|
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21L096 7448 | 6.500.0 00,00 | 6.500 | IPCA + 10,000 % | 1 | 29 | 20/12/2 021 | 24/12 /2024 | MANHATTAN NY | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21L096 7455 | 4.500.0 00,00 | 4.500 | IPCA + 10,000 % | 1 | 29 | 20/12/2 021 | 24/12 /2024 | MANHATTAN NY | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21L096 7490 | 3.278.0 00,00 | 3.278 | IPCA + 10,000 % | 1 | 29 | 20/12/2 021 | 24/12 /2024 | MANHATTAN NY | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21L096 7494 | 7.000.0 00,00 | 7.000 | IPCA + 13,000 % | 1 | 30 | 20/12/2 021 | 24/12 /2024 | MANHATTAN NY | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21L096 7495 | 6.500.0 00,00 | 6.500 | IPCA + 13,000 % | 1 | 30 | 20/12/2 021 | 24/12 /2024 | MANHATTAN NY | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21L096 7496 | 6.500.0 00,00 | 6.500 | IPCA + 13,000 % | 1 | 30 | 20/12/2 021 | 24/12 /2024 | MANHATTAN NY | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21L096 7500 | 4.500.0 00,00 | 4.500 | IPCA + 13,000 % | 1 | 30 | 20/12/2 021 | 24/12 /2024 | MANHATTAN NY | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21L096 7522 | 3.278.0 00,00 | 3.278 | IPCA + 13,000 % | 1 | 30 | 20/12/2 021 | 24/12 /2024 | MANHATTAN NY | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |

| Ti p o | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emissã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci mento | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|--------------|-------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|--------------------|-------------|-----------|--------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|---|
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21L096 6941 | 64.041. 000,00 | 64.04 | CDI + 15,250 % | 1 | 29 4 | 21/12/2 021 | 29/12 /2026 | CCDI 28 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 21L128 0777 | 53.000. 000,00 | 53.00 | IPCA + 08,500 % | 1 | 31 1 | 30/12/2 021 | 07/12 /2033 | FRAGNANI | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Seguro |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22A075 9327 | 5.200.0 00,00 | 5.200 | IPCA + 14,030 % | 1 | 32 1 | 07/01/2 022 | 25/12 /2025 | CO HAUT 01 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22A075 9361 | 4.900.0 00,00 | 4.900 | IPCA + 14,030 % | 1 | 32 2 | 07/01/2 022 | 25/12 /2025 | CO HAUT 01 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22A075 9371 | 4.900.0 00,00 | 4.900 | IPCA + 14,030 % | 1 | 32 3 | 07/01/2 022 | 25/12 /2025 | CO HAUT 01 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22A079 0868 | 23.000. 000,00 | 23.00 | IPCA + 07,500 % | 1 | 32 4 | 18/01/2 022 | 15/07 /2038 | AURA CAMPO BELO | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22A079 1137 | 38.000. 000,00 | 38.00 | IPCA + 07,500 % | 1 | 32 5 | 18/01/2 022 | 15/07 /2038 | AURA CAMPO BELO | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22A112 7471 | 6.500.0 00,00 | 6.500 | IPCA + 11,000 % | 1 | 31 4 | 27/01/2 022 | 20/02 /2025 | VANGUARDA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |

| Ti p o | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emissã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci mento | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|--------------|-------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|--------------------|-------------|-----------|--------------------|----------------|-----------------------|-------------------------------|---|
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22A112 7486 | 3.000.0 00,00 | 3.000 | IPCA + 11,000 % | 1 | 31 | 27/01/2 022 | 20/02 /2025 | VANGUARDA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22A112 7639 | 4.500.0 00,00 | 4.500 | IPCA + 11,000 % | 1 | 31 | 27/01/2 022 | 20/02 /2025 | VANGUARDA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22A112 7640 | 4.000.0 00,00 | 4.000 | IPCA + 11,000 % | 1 | 31 | 27/01/2 022 | 20/02 /2025 | VANGUARDA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22A112 7655 | 4.000.0 00,00 | 4.000 | IPCA + 11,000 % | 1 | 31 | 27/01/2 022 | 20/02 /2025 | VANGUARDA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22A112 7657 | 3.500.0 00,00 | 3.500 | IPCA + 11,000 % | 1 | 31 | 27/01/2 022 | 20/02 /2025 | VANGUARDA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22B033 7860 | 57.000. 000,00 | 57.000 | IPCA + 9,000 % | 1 | 32 | 10/02/2 022 | 20/01 /2026 | GRUPO ESTRUTURA II | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22D08 44981 | 10.000. 000,00 | 10.000 | IPCA + 13,000 % | 1 | 34 | 08/04/2 022 | 24/03 /2032 | RIACHO DOCE | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22D08 45146 | 7.500.0 00,00 | 7.500 | IPCA + 13,000 % | 1 | 34 | 08/04/2 022 | 24/03 /2032 | RIACHO DOCE | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval |

| Ti p o | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emi ssã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci ment o | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|--------------|-------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|--------------------|-----------------|---------------|--------------------|--------------------|----------------------|-------------------------------|--|
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22D08 45162 | 7.500.0 00,00 | 7.500 | IPCA + 13,000 % | 1 | 34 | 08/04/2 022 | 24/03 /2032 | RIACHO DOCE | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22D08 95765 | 5.000.0 00,00 | 5.000 | IPCA + 13,000 % | 1 | 34 | 08/04/2 022 | 24/03 /2032 | RIACHO DOCE | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22D08 97027 | 5.000.0 00,00 | 5.000 | IPCA + 13,000 % | 1 | 34 | 08/04/2 022 | 24/03 /2032 | RIACHO DOCE | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22D09 02937 | 5.000.0 00,00 | 5.000 | IPCA + 13,000 % | 1 | 34 | 08/04/2 022 | 24/03 /2032 | RIACHO DOCE | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22E121 1649 | 85.000. 000,00 | 85.00 0 | CDI + 3,000 % | 7 | 1 | 27/05/2 022 | 07/06 /2027 | HELBOR V | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22F113 5958 | 16.800. 000,00 | 16.80 0 | IPCA + 9,500 % | 3 | 1 | 23/06/2 022 | 25/06 /2032 | VIC ENGENHARIA IV | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22F116 2246 | 4.200.0 00,00 | 4.200 | IPCA + 12,000 % | 3 | 2 | 23/06/2 022 | 25/06 /2032 | VIC ENGENHARIA IV | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22H17 37532 | 20.000. 000,00 | 20.00 0 | IPCA + 9,200 % | 14 | ÚN IC A | 19/08/2 022 | 15/08 /2034 | CARANDA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |

| Ti p o | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emissã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci mento | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|--------------|-------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------|---------------|--------------------|----------------|---------------------------|-------------------------------|---|
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22H17 37558 | 11.300. 000,00 | 11.30 0 | CDI + 4,000 % | 15 | ÚN IC A | 19/08/2 022 | 15/08 /2034 | CARANDA II | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22H01 94042 | 62.601. 000,00 | 62.60 17 | IPCA + 7,500 % | 11 | 1 | 02/08/2 022 | 20/07 /2042 | EXTREMA PULVERIZADO II | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22G11 66026 | 12.000. 000,00 | 12.00 07 | CDI + 7,000 % | 1 | 34 7 | 22/07/2 022 | 19/11 /2024 | INFINITA PARQUE | Adimplente | Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22H15 19129 | 5.000.0 00,00 | 5.000 | CDI + 12,500 % | 4 | 1 | 22/08/2 022 | 20/08 /2030 | QUINTAS SAO JOSE | Adimplente | Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22H16 63827 | 4.500.0 00,00 | 4.500 | CDI + 12,500 % | 4 | 2 | 22/08/2 022 | 20/08 /2030 | QUINTAS SAO JOSE | Adimplente | Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22H16 63473 | 4.000.0 00,00 | 4.000 | CDI + 12,500 % | 4 | 3 | 22/08/2 022 | 20/08 /2030 | QUINTAS SAO JOSE | Adimplente | Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22H16 67479 | 5.000.0 00,00 | 5.000 | CDI + 12,500 % | 4 | 4 | 22/08/2 022 | 20/08 /2030 | QUINTAS SAO JOSE | Adimplente | Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22H16 67507 | 7.000.0 00,00 | 7.000 | CDI + 12,500 % | 4 | 5 | 22/08/2 022 | 20/08 /2030 | QUINTAS SAO JOSE | Adimplente | Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel |

| Ti po | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emi ssã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci ment o | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|----------|-------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|-----------------|-----------|--------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------|--|
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22H16 67508 | 7.500.0 00,00 | 7.500 | CDI + 12,500 % | 4 | 6 | 22/08/2 022 | 20/08 /2030 | QUINTAS SAO JOSE | Adimplente | Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22H16 67509 | 6.500.0 00,00 | 6.500 | CDI + 12,500 % | 4 | 7 | 22/08/2 022 | 20/08 /2030 | QUINTAS SAO JOSE | Adimplente | Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22H16 67510 | 7.600.0 00,00 | 7.600 | CDI + 12,500 % | 4 | 8 | 22/08/2 022 | 20/08 /2030 | QUINTAS SAO JOSE | Adimplente | Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22H16 67511 | 4.480.0 00,00 | 4.480 | CDI + 12,500 % | 4 | 9 | 22/08/2 022 | 20/08 /2030 | QUINTAS SAO JOSE | Adimplente | Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22H16 67512 | 51.580. 000,00 | 51.58 0 | CDI + 12,500 % | 4 | 10 | 22/08/2 022 | 20/08 /2030 | QUINTAS SAO JOSE | Adimplente | Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 221156 0033 | 58.420. 000,00 | 58.42 0 | IPCA + 9,250 % | 16 | 1 | 23/09/2 022 | 22/09 /2032 | BREAD 4 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22J026 8287 | 76.125. 000,00 | 76.12 5 | 85000% | 6 | 1 | 05/10/2 022 | 24/10 /2034 | FRAGNANI III | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22J026 8409 | 55.875. 000,00 | 55.87 5 | 35000% | 6 | 2 | 05/10/2 022 | 24/10 /2034 | FRAGNANI III | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |

| Ti p o | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emi ssã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci ment o | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|--------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|--------------------|-----------------|---------------|--------------------|--------------------|----------------------------|-------------------------------|--|
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22K002 4321 | 22.723. 000,00 | 22.72 37,000 | IPCA + % | 19 | 1 | 01/11/2 022 | 20/11 /2042 | EXTREMA PULVERIZADO III | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22J141 1295 | 16.689. 000,00 | 16.68 95,500 | CDI + % | 18 | 1 | 31/10/2 022 | 31/10 /2026 | BIT BARUERI | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22J141 1297 | 15.322. 000,00 | 15.32 25,500 | CDI + % | 18 | 2 | 31/10/2 022 | 31/10 /2026 | BIT BARUERI | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22J141 1298 | 17.750. 000,00 | 17.75 05,500 | CDI + % | 18 | 3 | 31/10/2 022 | 31/10 /2026 | BIT BARUERI | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22J141 1299 | 17.750. 000,00 | 17.75 05,500 | CDI + % | 18 | 4 | 31/10/2 022 | 31/10 /2026 | BIT BARUERI | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22J141 1300 | 13.500. 000,00 | 13.50 07,500 | CDI + % | 1 | 33 2 | 28/10/2 022 | 18/07 /2024 | INFINITA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| C R A | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | CRA02 200CN L | 0 | 35.00 05,250 | CDI + % | 3 | ÚN IC A | 23/11/2 022 | 27/11 /2028 | HOLCASHER | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C R I | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22K168 5394 | 9.000.0 00,00 | 9.000 | IPCA + 10,250 % | 21 | 1 | 28/11/2 022 | 27/05 /2026 | HAUSBAU | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval |

| Ti po | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emi ssã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci ment o | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|----------|-------------------------------------|----------------|---------------------|----------------|--------------------------|-----------------|-----------|--------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------------|---|
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22L101 3767 | 120.000. .000,00 | 120.0 00 | CDI + 3,000 % | 22 | 1 | 09/12/2 022 | 27/11 /2026 | HELBOR VALORA II | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22L121 5090 | 6.000.0 00,00 | 6.000 | IPCA + 10,000 % | 20 | 1 | 14/12/2 022 | 29/12 /2025 | LUAN ADMINISTRACAO | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22L146 4124 | 46.810. 000,00 | 46.81 07 | IPCA + 7,500 % | 23 | 1 | 20/12/2 022 | 20/12 /2042 | EXTREMA PULVERIZADO IV | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22L125 8273 | 131.000. .000,00 | 131.0 00 | IPCA + 8,720 % | 17 | 1 | 14/12/2 022 | 19/12 /2034 | LAR | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22L121 2138 | 111.465. .000,00 | 111.4 65 | CDI + 2,450 % | 17 | 2 | 14/12/2 022 | 19/12 /2034 | LAR | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 23B043 2351 | 25.000. 000,00 | 25.00 07 | CDI + 7,000 % | 1 | 33 4 | 14/02/2 023 | 21/02 /2025 | INFINITA LIFE | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 23D12 45828 | 48.652. 000,00 | 48.65 2 | IPCA + 12,000 % | 1 | 33 3 | 12/04/2 023 | 15/05 /2026 | MSB EDSON | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 23C162 5918 | 12.000. 000,00 | 12.00 0 | IPCA + 1.700,000 % | 24 | 1 | 15/03/2 023 | 15/10 /2029 | POEHMA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval de Outros |

| Ti po | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emissã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci mento | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|----------|-------------------------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|-------------|-----------|--------------------|----------------|-------------|-------------------------------|---|
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 23C162 6751 | 4.681.0 00,00 | 4.681 | IPCA + 17,000 % | 24 | 3 | 15/03/2 023 | 15/10 /2029 | POEHMA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval de Outros |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 23C162 6118 | 8.750.0 00,00 | 8.750 | IPCA + 17,000 % | 24 | 2 | 15/03/2 023 | 15/10 /2029 | POEHMA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval de Outros |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 23E120 2404 | 4.000.0 00,00 | 4.000 | IPCA + 12,680 % | 25 | 1 | 08/05/2 023 | 24/04 /2028 | MOOV | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 23E120 6892 | 13.150. 000,00 | 13.150 | IPCA + 12,680 % | 25 | 2 | 08/05/2 023 | 24/04 /2028 | MOOV | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 23F168 9784 | 113.200. 000,00 | 113.200 | CDI + 3,000 % | 28 | 1 | 19/06/2 023 | 27/11 /2025 | HELBOR | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval de Outros |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20J094 7707 | 4.500.0 00,00 | 4.500 | IPCA + 53,800 % | 1 | 34 | 01/10/2 020 | 25/09 /2032 | SOL PANAMBY | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20J094 7706 | 4.500.0 00,00 | 4.500 | 538000% | 1 | 34 | 01/10/2 020 | 25/09 /2032 | SOL PANAMBY | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20J094 7705 | 4.500.0 00,00 | 4.500 | IPCA + 53,800 % | 1 | 35 | 01/10/2 020 | 25/09 /2032 | SOL PANAMBY | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo |

| Ti p o | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emi ssã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci ment o | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|--------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------------|-----------------|---------------|--------------------|--------------------|----------------------|-------------------------------|---|
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 14I010 3933 | 45.973. 330,65 | 135 | IPCA + 7,122 % | 1 | 8 | 19/09/2 014 | 13/12 /2023 | CONTAX | Inadimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 18E087 4591 | 76.000. 000,00 | 76.00 | CDI + 8,190 % | 1 | 11 | 21/05/2 018 | 21/12 /2020 | HABITASEC112 | Adimplente | |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20E105 5012 | 25.000. 000,00 | 25.00 | CDI + 8,500 % | 1 | 93 | 11/05/2 020 | 23/05 /2023 | HABITASEC NEX CRI | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20E105 5013 | 10.000. 000,00 | 10.00 | CDI + 8,500 % | 1 | 94 | 11/05/2 020 | 01/12 /2022 | HABITASEC NEX CRI | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C CI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20E010 56214 | 35.000. 000,00 | 0 | Não há | 202 | 0 | 11/05/2 020 | 01/12 /2022 | HABITASEC NEX CCI | | |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 23H17 53231 | 15.700. 000,00 | 15.70 | IPCA + 12,680 % | 30 | 1 | 23/08/2 023 | 21/08 /2026 | BONELLI | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 23I206 6060 | 40.000. 000,00 | 40.00 | 100000% | 33 | UN IC A | 22/09/2 023 | 15/09 /2028 | MSB TRIU | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 23J200 8462 | 8.877.0 00,00 | 8.877 | 120000% | 31 | UN IC A | 24/10/2 023 | 22/10 /2038 | MIRANTE | Adimplente | Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |

| Ti po | Emissor | Código lf | Valor | Quant idade | Remuner ação | Emi ssã o | Sé rie | Data de Emissão | Venci ment o | Apelido | Inadimplemen to no Período | Garantias |
|----------|-------------------------------------|----------------|---------------------|----------------|--------------------|-----------------|---------------|--------------------|--------------------|----------------------------------|-------------------------------|---|
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 23K151 1855 | 100.000. .000,00 | 100.0 00 | CDI + 3,000 % | 40 | ÚN IC A | 13/11/2 023 | 29/11 /2029 | HELBOR (QUOTAS) | Adimplente | Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Ações |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 23K226 0145 | 100.000. .000,00 | 100.0 00 | CDI + 2,000 % | 38 | ÚN IC A | 17/11/2 023 | 16/11 /2026 | ECON II | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 23K251 1595 | 80.000. 000,00 | 80.00 0 | 128439% | 43 | ÚN IC A | 24/11/2 023 | 26/11 /2027 | HELBOR PRESIDENTE PRUDENTE | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 23K266 4525 | 54.000. 000,00 | 54.00 0 | IPCA + 11,000 % | 41 | 1 | 27/11/2 023 | 27/11 /2038 | MONTE CLAROS | Adimplente | Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| C RI | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 24A278 6450 | 55.000. 000,00 | 55.00 0 | CDI + 6,000 % | 48 | 1 | 24/01/2 024 | 26/01 /2026 | REALIZA | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 11 DE MARÇO DE 2024

1. DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA A CADA 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 200 Investimentos Imobiliários | 172.650, | 189.786, | R\$ 602.171.753,94 | R\$ 41.986.722,58 | R\$ 200.000.000,00 | 80,00% |
| | 80.439, | 34.840, | | | | |
| | 56.572, | 16.586, | | | | |
| | 135.877, | 12.214, | | | | |
| | 91.310, | 91.311, | | | | |
| | 91.312, | 91.313, | | | | |
| | 91.314, | 91.315, | | | | |
| | 74.329, | 40.594, | | | | |
| 91.317, | 91.318, | | | | | |
| 91.319, | 91.320, | | | | | |

| | | | | | | |
|---------------------------------------|--|-----------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------|
| | 91.321, 91.322 e 91.323, todas do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP | | | | | |
| Hesa 197 Investimentos Imobiliários 2 | 84.054 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP | Desenvolvimento Imobiliário | R\$ 152.814.297,75 | R\$ 34.815.764,10 | R\$ 50.000.000,00 | 20,00% |
| | | | | | R\$ 250.000.000,00 | 100% |

| 1º Semestre 2024 | Percentual % do 1º Semestre/ 2024 | 2º Semestre 2024 | Percentual % do 2º Semestre/ 2024 | 1º Semestre e 2025 | Percentual % do 1º Semestre/ 2025 | 2º Semestre 2025 | Percentual % do 2º Semestre/ 2025 | 1º Semestre 2026 | Percentual % do 1º Semestre/ 2026 | 2º Semestre 2026 | Percentual % do 2º Semestre/ 2026 | 1º Semestre 2027 | Percentual % do 1º Semestre/ 2027 | 2º Semestre 2027 | Percentual % do 2º Semestre/ 2027 |
|------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| R\$ - | 0,00% | R\$ - | 0,00% | R\$ 8.924.590,00 | 4,46% | R\$ 26.665.000,00 | 13,33% | R\$ 48.825.000,00 | 24,41% | R\$ 54.413.920,00 | 27,21% | R\$ 53.590.000,00 | 26,80% | R\$ 7.581.490,00 | 3,79% |



| | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|-------|-----|-------|--------------|-------|---------------|--------|---------------|--------|--------------|--------|-----|-------|-----|-------|
| R\$ | 0,00% | R\$ | 0,00% | R\$ | 6,57% | R\$ | 26,50% | R\$ | 49,78% | R\$ | 17,15% | R\$ | 0,00% | R\$ | 0,00% |
| - | | - | | 3.282.960,00 | | 13.251.212,00 | | 24.890.000,00 | | 8.575.828,00 | | - | | - | |

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 11 DE MARÇO DE 2024

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 04538-132, 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 foram emitidas as CCI (conforme definido no Termo de Securitização, definido abaixo), vinculado como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, em [=] ([=]) séries, da 51ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., nos termos do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em [=] ([=]) Séries, da 51ª 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, [=] de [=] de 2024.

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.



Nome:
CPF:
E-mail:

Nome:
CPF:
E-mail:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IX

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 11 DE MARÇO DE 2024

DESPESAS FLAT E DEMAIS DESPESAS

1. Despesas Flat

| Despesas Flat | Agente | Valor Líquido | Gross-Up | Valor Bruto |
|--|-------------|-----------------------------------|----------|----------------|
| Estruturação | Habitasec | R\$ 50.000,00 | 12,15% | R\$ 56.915,20 |
| Assessor Legal | PMK | R\$ 140.000,00 | 14,53% | R\$ 163.800,16 |
| Assessor Legal #2 | NFA | R\$ 97.000,00 | 14,53% | R\$ 113.490,11 |
| Coordenador Líder | BR Partners | Conforme Contrato de Distribuição | | |
| Taxa de Registro de Base de Dados de CRI | ANBIMA | R\$ 2.979,00 | 0,00% | R\$ 2.979,00 |
| Taxa de Registro de Ofertas Públicas | ANBIMA | R\$ 14.915,00 | 0,00% | R\$ 14.915,00 |
| Registro CRI B3 | B3 | R\$ 60.500,00 | 0,00% | R\$ 60.500,00 |
| Registro CCI B3 | B3 | R\$ 2.500,00 | 0,00% | R\$ 2.500,00 |
| Registro CCIs | BRAP | R\$ 20.000,00 | 9,65% | R\$ 22.136,14 |
| Taxa de Verificação | CVM | R\$ 75.000,00 | 0,00% | R\$ 75.000,00 |
| Implantação do CRI | Vórtx | R\$ 12.000,00 | 16,33% | R\$ 14.342,06 |
| Diagramação | GMR | R\$ 11.000,00 | 0,00% | R\$ 11.000,00 |
| Custodiante de CCI - 1ª Parcela | BRAP | R\$ 10.000,00 | 9,65% | R\$ 11.068,07 |
| Escriturador NC - 1ª Parcela | Vórtx | R\$ 7.000,00 | 9,65% | R\$ 7.747,65 |
| Agente Fiduciário - 1ª Parcela | Vórtx | R\$ 18.000,00 | 9,65% | R\$ 19.922,52 |
| Taxa de Administração do PS - 1ª Parcela | Habitasec | R\$ 3.800,00 | 12,15% | R\$ 4.325,55 |

2. Demais Despesas

| Custos de Manutenção | Agente | Valor | Tributos | Total Geral |
|----------------------|--------|--------------------|----------|-------------|
| Escrituração | Itaú | R\$ 180,00 por mês | 0,00% | R\$ 180,00 |

| | | | | |
|--|-----------|-----------------------|--------|---------------------|
| Manutenção de Conta Corrente | Itaú | R\$ 61,00 por mês | 0,00% | R\$ 61,00 |
| Auditoria | Diversos | R\$ 120,00 por mês | 0,00% | R\$ 120,00 |
| Contabilidade | Diversos | R\$ 170,00 por mês | 0,00% | R\$ 170,00 |
| Liquidante | B3 | R\$ 200,00 por mês | 0,00% | R\$ 200,00 |
| Taxa de Administração do Patrimônio Separado | Habitasec | R\$ 3.800,00 por mês | 12,15% | R\$ 4.325,55 |
| Custodiante da CCI | BRAP | R\$ 10.000,00 por ano | 9,65% | R\$ 11.068,07 |
| Escriturador NC | Vórtx | R\$ 7.000,00 por ano | 9,65% | R\$ 7.747,65 |
| Agente Fiduciário | Vórtx | R\$ 18.000,00 por ano | 9,65% | R\$ 19.922,52 |
| Estimativa Total Mês | | | | R\$ 8.284,74 |

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VJEM6-R5SXH-JLSMF-MYN6Z

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)

Marcos Ribeiro do Valle Neto (CPF 308.200.418-07)

Vitória Guimarães Havir (CPF 409.470.118-46)

Francielle Viana (CPF 409.548.648-16)

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/VJEM6-R5SXH-JLSMF-MYN6Z>

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

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