



PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 43ª (QUADRAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

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

PERFAZENDO O MONTANTE TOTAL DE ATÉ

R\$ 80.000.000,00

(oitenta milhões de reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela



HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

CNPJ nº 49.263.189/0001-02

Classificação de Risco: Não há

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

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRHBSCCRIAK4

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI NA CVM SOB O Nº [5], CONCEDIDO EM [5] DE [5] DE 2023

A HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, Cj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora") está realizando a emissão de até 80.000 (oitenta mil) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série de sua 43ª (quadragesima terceira) emissão, todos nominativos e escriturais, para distribuição pública nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 24 de novembro de 2023, o valor total de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais). Os CRI têm como lastro a cédula de crédito imobiliária integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), emitida pela Emissora em 24 de novembro de 2023 nos termos da "Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliária Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI"), representativa dos créditos imobiliários oriundos da "Cédula de Crédito Bancário nº 24 de novembro de 2023 referente a Crédito Imobiliário", emitida em 24 de novembro de 2023 pela HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 49.263.189/0001-02 ("Créditos Imobiliários", "CCB" e "Devedora", respectivamente) em favor do BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Cedente", "Coordenador Líder" ou "Instituição Custodiante", conforme o caso), sendo que os créditos imobiliários representados pela CCI foram cedidos pelo Cedente à Emissora por meio do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado em 24 de novembro de 2023 ("Contrato de Cessão"). Para vincular a totalidade dos créditos imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, emitidos de acordo com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60") e demais normativos aplicáveis, foi celebrado o "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 43ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.", entre a Emissora e a VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI"). Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido adiante neste Prospecto), além do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), serão constituídas, observadas as disposições do Termo de Securitização, (i) a alienação fiduciária da fração ideal de 87,17337% (oitenta e sete inteiros e cento e setenta e três mil, trezentos e setenta e sete centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 198.527 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóvel"), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a SPE (conforme definido abaixo) e a Emissora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel" e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente); (ii) a alienação fiduciária sobre 8.230.624 (oito milhões, duzentas e trinta mil, seiscentas e vinte e quatro) quotas de emissão da HESA 189 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 30.816.597/0001-08 ("SPE"), de titularidade da Devedora, sob condição suspensiva, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, Sob Condição Suspensiva", a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas" e "Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente); e (iii) a cessão fiduciária, sob condição suspensiva, de recebíveis decorrentes da venda de determinadas unidades autônomas do futuro empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela SPE no Imóvel ("Empreendimento Alvo" e "Recebíveis", respectivamente), nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, Sob Condição Suspensiva", a ser celebrado entre a SPE e a Emissora ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis", respectivamente).

Ressalvadas as hipóteses de amortização e resgate antecipado dos CRI, decorrentes do vencimento antecipado automático e/ou não-automático da CCB ou de qualquer outra hipótese de amortização extraordinária ou resgate antecipado da CCB, nos termos previstos na CCB, no Termo de Securitização e neste Prospecto, os CRI terão prazo de vencimento de 1.463 (mil e quatrocentos e sessenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 26 de novembro de 2027. O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI não será objeto de atualização monetária.

O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI, será acrescido de juros prefixados de 12,8439% (doze inteiros e oito mil, quatrocentos e trinta e nove décimos de milésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira data de integralização dos CRI (cada uma das datas de integralização dos CRI, simplesmente "Data de Integralização dos CRI") ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios (conforme definido adiante) imediatamente anterior ("Juros Remuneratórios"). Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.1 do Termo de Securitização e do Anexo III à CCB.

Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição dos CRI liquidada financeiramente e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

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

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

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

Ressalvadas as hipóteses de amortização e resgate antecipado dos CRI por determinados Investidores estejam sujeitas, considerando a razão da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, os Documentos de Aceitação da Oferta (conforme definido na Seção 18 deste Prospecto) são irrevogáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição, conforme os termos e condições da Oferta.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 12 A 39 DESTA PROSPECTO.

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

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

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTA PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS, CONFORME DESCRITAS NA PÁGINA 45 DESTA PROSPECTO.

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

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



COORDENADOR LÍDER



DEVEDORA



AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI



ASSESSOR LEGAL



ADVOGADOS

A data deste Prospecto Preliminar é 27 de novembro de 2023



ÍNDICE

2.	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	2
2.1.	Breve Descrição da Oferta	2
2.2.	Apresentação da Emissora	2
2.3.	Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	3
2.4.	Identificação do público-alvo	3
2.5.	Valor Total da Oferta	4
2.6.	Resumo das Principais Características dos CRI	4
3.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	10
3.1.	Destinação dos Recursos pela Emissora	10
3.2.	Destinação dos Recursos pela Devedora	10
3.2.1.	Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora	10
3.3.	Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado	11
3.4.	No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas	11
3.5.	Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato	11
4.	FATORES DE RISCO	13
	Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico	13
	Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional	15
	Riscos Relacionados à Emissora	15
	Riscos Relacionados à Devedora	18
	Riscos Relativos a Alterações na Legislação e Regulamentação Tributárias Aplicáveis aos CRI	33
	Outros riscos	34
	Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI	38
5.	CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA	41
5.1.	Cronograma tentativo	41
6.	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA EMISSORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	44
7.	RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	46
7.1.	Eventuais Restrições à Transferência dos CRI	46
7.2.	Inadequação do Investimento	46
7.3.	Eventual Modificação, Suspensão e/ou Cancelamento da Oferta	46
8.	OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	49
8.1.	Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida	49
8.2.	Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores	58



8.3.	Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização	58
8.4.	Regime de Distribuição	58
8.5.	Dinâmica de Procedimento de Alocação	60
8.6.	Formador de Mercado	61
8.7.	Fundo de Liquidez e Estabilização	61
8.8.	Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam	61
9.	INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	63
9.1.	Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares dos CRI	63
9.2.	Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	63
9.3.	Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI	63
9.4.	Política de investimento	63
10.	INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS	65
10.1.	Créditos Imobiliários	65
10.1.1.	Características Relevantes dos Direitos Creditórios	65
10.2.	Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão	70
10.3.	Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados	70
10.4.	Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	70
10.5.	Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento	71
10.6.	Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Emissora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo	71
10.7.	Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Emissora ou do Coordenador Líder, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Emissora e o Coordenador Líder tenham a respeito, ainda que parciais	71
10.8.	Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados	71
10.9.	Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Emissora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos	72
10.10.	Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI e demais prestadores de serviço	74
10.11.	Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos direitos creditórios	75



11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	77
11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à Emissora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização	77
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à Emissora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil	77
12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA	79
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	79
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da Emissora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas	79
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social	79
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado	79
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios	81
13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES	83
Entre o Coordenador Líder e a Emissora	83
Entre o Coordenador Líder e a Devedora	83
Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI	85
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	87
14.1. Condições do Contrato de Distribuição	87
14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta	88
15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA	91
15.1. Último Formulário de Referência	91
15.1.1. Formulário de Referência da Emissora	91
15.1.2. Formulário de Referência da Devedora	91
15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora	91
15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora	91



15.4.	Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou pela emissão	91
15.5.	Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 deste Prospecto	91
15.6.	Termo de securitização de créditos	92
15.7.	Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis.....	92
16.	IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	94
	Declaração da Emissora	95
	Declaração do Agente Fiduciário dos CRI	96
	Declaração do Coordenador Líder	96
17.	INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA	98
18.	DEFINIÇÕES	114
ANEXOS		123
ANEXO A	- Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão dos CRI	124
ANEXO B	- Estatuto social atualizado da Emissora	138
ANEXO C	- Estatuto social atualizado da Devedora.....	152
ANEXO D	- Termo de securitização de créditos	183
ANEXO E	- Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis	299
ANEXO F	- Declaração de que o registro na CVM da Emissora se encontra atualizado	342
ANEXO G	- Declarações da Emissora, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160	345



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

A presente seção não contém todas as informações que o potencial Investidor deve considerar antes de investir nos CRI. Recomenda-se ao Investidor, antes da sua tomada de decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 12 a 39 deste Prospecto Preliminar, bem como os Anexos deste Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

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

2.1. Breve Descrição da Oferta

A Emissora realizará a oferta dos CRI da 1ª (primeira) série de sua 43ª (quadragesima terceira) emissão, lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios devidos pela Devedora, em razão da emissão da CCB pela Devedora, no valor de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais). A Oferta consistirá na distribuição pública de até 80.000 (oitenta mil) CRI, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, perfazendo o Valor Total da Emissão de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, podendo essa quantidade ser reduzida em razão da possibilidade de distribuição parcial dos CRI.

Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser distribuídos de forma parcial, desde que observado o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) para que seja mantida a Oferta (“Montante Mínimo da Oferta”).

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

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

2.2. Apresentação da Emissora

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

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



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

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

Demonstrações Financeiras da Emissora - Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e as informações trimestrais referentes aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e 2022, respectivamente, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do CPC, estes que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASBB.

Patrimônio Líquido da Emissora - Em 30 de setembro de 2023, o patrimônio líquido da Emissora era de R\$ 8.745.077,00 (oito milhões, setecentos e quarenta e cinco mil e setenta e sete reais).

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

Número total de Ofertas Públicas de emissão da Emissora - A Emissora possui, em circulação, 31 (trinta e umas) ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação, no montante total de R\$ 242.868.608,34 (duzentos e quarenta e dois milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, seiscentos e oito reais e trinta e quatro centavos).

A Emissora não possui controladas.

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

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

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

Na Data da Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), podendo esse montante ser reduzido, em virtude da distribuição parcial dos CRI.

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

2.4. Identificação do público-alvo

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



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

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da emissão é de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), da Data de Emissão.

2.6. Resumo das Principais Características dos CRI

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

Valor Nominal Unitário	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade de CRI	Serão emitidos até 80.000 (oitenta mil) CRI, observado que essa quantidade poderá ser diminuída em razão da distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo.
Lote Adicional de CRI	Não haverá lote adicional.
Código ISIN dos CRI	BRHBSCCRIA4.
Classificação de Risco	Os CRI objeto da Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.
Data de Emissão	24 de novembro de 2023.
Prazo e Data de Vencimento dos CRI	Os CRI terão prazo de 1.463 (mil e quatrocentos e sessenta e três) dias a contar da Data de Emissão, sendo a Data de Vencimento o dia 26 de novembro de 2027, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou amortização antecipada dos CRI, diante da antecipação dos Créditos Imobiliários ou Liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização. Os Créditos Imobiliários poderão ser antecipados nos seguintes casos: (a) vencimento antecipado da CCB; ou (b) qualquer outra hipótese de amortização extraordinária ou resgate antecipado prevista na CCB.
Ambiente de Depósito, Distribuição e Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados (i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
Atualização Monetária dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será acrescido de juros prefixados de 12,8439% (doze inteiros e oito mil, quatrocentos e trinta e nove décimos



	de milésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, calculados de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização.
Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios	Mensal, de acordo com as tabelas constantes do Anexo II do Termo de Securitização.
Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização	Em parcela única, na Data de Vencimento.
Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo da CCB	Sem prejuízo da Amortização do Valor Principal prevista na CCB e da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido abaixo), prevista na CCB, a Devedora poderá, a qualquer momento, sempre em uma data de pagamento de Juros Remuneratórios, conforme previstas no Anexo II à presente CCB (“ <u>Data de Pagamento da CCB</u> ”), mediante comunicação ao Credor (conforme definido na CCB) ou, após o endosso da CCB à Emissora, diretamente à Emissora, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da próxima Data de Pagamento da CCB, realizar (a) amortizações extraordinárias do Valor Principal da CCB, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Principal inicial da CCB (“ <u>Amortização Extraordinária Facultativa</u> ”); ou (b) o resgate antecipado integral da CCB (“ <u>Resgate Antecipado Facultativo</u> ”).
Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB	Nas hipóteses previstas nas cláusulas 18.1.9.4, 18.1.9.5, 18.1.9.6.2, 18.1.10, 18.1.11, 18.1.12 e 18.2.2 da CCB, a Devedora deverá realizar (i) a amortização extraordinária obrigatória da CCB, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Principal da CCB, observada a ordem de prioridade prevista na CCB (“ <u>Amortização Extraordinária Obrigatória</u> ”); ou (ii) o resgate antecipado da CCB, na hipótese de o limite de 98% (noventa e oito por cento) indicado acima já ter sido ultrapassado (“ <u>Resgate Antecipado Obrigatório</u> ”).
Eventos de Vencimento Antecipado	A CCB poderá vencer de forma antecipada em caso da ocorrência de um evento de vencimento antecipado automático ou não automático, conforme previsto na CCB, e, conseqüentemente, os CRI serão resgatados antecipadamente.
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pela Alienação Fiduciária de Quotas, pela Cessão Fiduciária de Recebíveis e pelo Fundo de Despesas, no âmbito da CCB.
Créditos Imobiliários	Os Créditos Imobiliários, oriundos da CCB, que lastreiam os CRI.
Lastro dos CRI	Os Créditos Imobiliários representados pela CCI.



<p>Regime Fiduciário</p>	<p>O regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Fundo de Despesas, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.</p>
<p>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</p>	<p>Caso seja verificada: (a) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda (b) qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 10.4 do Termo de Securitização, quais sejam, (i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora ou (ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer em até 3 (três) Dias Úteis da data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá realizar imediata e transitória administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pelos recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação, nos termos previstos no Termo de Securitização.</p>
<p>Tratamento Tributário</p>	<p>As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.</p> <p><u>Pessoas físicas residentes no Brasil:</u> A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas.</p> <p><u>Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil:</u> O tratamento tributário de investimentos em CRI é, geralmente, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:</p> <p>(a) Sujeição dos rendimentos ao Imposto de Renda Retido na Fonte (“<u>IRRF</u>”), mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:</p> <p>(i) até 180 dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento);</p>



- (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.

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

Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento



brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

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

- (e) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);
- (f) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e
- (g) independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio (“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.

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 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

Direitos, Vantagens e Restrições

Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e as Garantias, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI corresponderá a um voto na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

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

No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão, no prazo de mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento, comunicar eventual decisão de desistir da Oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS





3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora

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

3.2. Destinação dos Recursos pela Devedora

Nos termos da CCB, os recursos captados pela Devedora por meio da emissão da CCB serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, no empreendimento imobiliário residencial e/ou na parcela residencial de empreendimento imobiliário de uso misto da SPE, conforme descrito no Anexo I à CCB (“Empreendimento Alvo”), para, conforme aplicável, o pagamento de gastos, custos e despesas futuros, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, incluindo gastos com a aquisição do Imóvel e/ou construção do referido Empreendimento Alvo.

3.2.1. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora

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

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

Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, *internet*, *marketing* e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

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

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

Nos termos da CCB, a Devedora se obrigou a, sempre que solicitado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, comprovar a aplicação dos recursos da emissão da CCB, em até 10 (dez)



dias, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes, por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados à aplicação dos referidos recursos do respectivo financiamento imobiliário residencial, de acordo com os termos da CCB.

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

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

O presente item não é aplicável à Oferta.

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

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

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

O presente item não é aplicável à Oferta.



4. FATORES DE RISCO





4. FATORES DE RISCO

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

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Prospecto, por referência, todos os fatores de risco relacionados à Devedora e à Emissora que sejam divulgados pela Devedora e pela Emissora, respectivamente, de tempos em tempos, em seus Formulários de Referência, elaborados e atualizados, nos termos da Resolução CVM 80.

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

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

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

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

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

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

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

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

Adicionalmente, o Governo Federal tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de



empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos Relacionados à Emissora

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

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



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (b) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, o Banco Liquidante dos CRI e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (c) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (e) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (f) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (g) Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora: Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da



Lei 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R\$ 8.745.077,00 (oito milhões, setecentos e quarenta e cinco mil e setenta e sete reais), em 30 de setembro de 2023, montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei 14.430, o que poderá afetar adversamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (i) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Riscos Relacionados à Devedora

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

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

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



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

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

No passado, as medidas adotadas para combater a inflação, bem como a especulação sobre tais medidas, geraram clima de incerteza econômica no Brasil e aumentaram a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Os índices de inflação anuais foram de 23,14%, 17,78% e 5,45% em 2020, 2021 e 2022, respectivamente, de acordo com o Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), e de 4,52%, 10,06% e 5,79% em 2020, 2021 e 2022 respectivamente, de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

Caso o Brasil venha a vivenciar significativa inflação no futuro, não é possível prever se a Devedora será capaz de compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, por meio do repasse do aumento dos custos decorrentes da inflação para os preços cobrados de seus clientes, o que poderá diminuir as margens operacionais da Devedora. A adoção da política de câmbio flutuante e a desvalorização do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, acarretando a necessidade de adoção de políticas recessivas pelo Governo Federal, acompanhadas de altas taxas de juros, que podem afetar a economia como um todo, inclusive o setor de atuação da Devedora e a capacidade de pagamentos de seus clientes.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

- (f) Desafios e incertezas geopolíticas devidos aos conflitos militares em curso entre Rússia e Ucrânia e Israel e o Hamas podem ter um efeito adverso relevante na economia global, além de impactar nos preços de materiais, podem influenciar nos negócios da Devedora: Os mercados globais estão atualmente operando em um período de incerteza econômica, volatilidade e interrupção após o início dos conflitos entre Rússia e Ucrânia e o mais recente entre Israel e o Hamas. Embora a duração e o impacto destes conflitos militares sejam altamente imprevisíveis, tais conflitos e quaisquer outras tensões geopolíticas podem ter um efeito adverso sobre a economia e a atividade empresarial globalmente e levar a:

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



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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(g) Mudanças na extensa regulamentação a que estão sujeitas as atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da Devedora, podem aumentar o seu custo e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais. As atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da Devedora, estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças relativas à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico e proteção ao consumidor, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes. As empresas do setor imobiliário, incluindo a Devedora, são obrigadas a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver atividades de incorporação imobiliária, e novas leis ou regulamentos podem ser adotados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais. Ademais, a Devedora pode enfrentar atrasos na aprovação de projetos pelas autoridades governamentais, comprometendo seus resultados. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, a Devedora pode vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira, resultados operacionais.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(h) Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito. De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2022, publicado pelo Banco Central do Brasil, os cinco maiores bancos brasileiros – Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica, Itaú e Santander – concentravam 77,5% do estoque de crédito total para pessoas físicas, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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



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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

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

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

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



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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

- (m) Os clientes podem efetuar o cancelamento da venda (distrato) das unidades compradas, o que poderá afetar adversamente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora. Atualmente o cliente tem a opção de realizar o cancelamento da venda (distrato), ou seja, ele pode optar por não continuar com a unidade comprada devolvendo-a para a Devedora. Nos termos da Lei Federal nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a Devedora poderá estabelecer uma cláusula penal que preverá a retenção de até 50% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato; caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação, a retenção estabelecida no contrato, de acordo com a legislação atual, deverá ser de até 25% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato. O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de caixa da Devedora em razão do dispêndio de recursos para ressarcir o cliente em 30 dias da expedição do habite-se ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, no caso de unidades em empreendimentos desenvolvidos em regime de patrimônio de afetação, ou em 180 dias contados do distrato no caso dos demais empreendimentos. Tal cancelamento também impacta negativamente a carteira de recebíveis da Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

- (n) Caso a Devedora não seja capaz de continuar a repassar ao mercado financeiro a sua carteira de recebíveis de clientes a taxas de desconto atrativas, caso haja um descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Devedora e a concessão de financiamentos a seus clientes, sua



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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Menor

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

Adicionalmente, à medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos podem subir



significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda. A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo de vendas e diminuir os ganhos da Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Menor

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

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



não cumprir suas obrigações financeiras ou pagar dividendos aos seus acionistas, o que poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior



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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/Materialidade Maior

- (y) O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da Devedora estejam em vigor poderão afetar adversamente a sua situação financeira e os seus resultados operacionais. Tendo em vista que o setor imobiliário é um setor incentivado por políticas públicas, a majoração da carga tributária incidente sobre o setor poderá causar-lhe um impacto negativo relevante. No passado, o governo, com certa



frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou tributos e modificou o regime tributário. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

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

A estratégia de negócio da Devedora está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar seus negócios e resultados, como oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, o que pode prejudicar a supervisão dos seus negócios e a qualidade dos seus serviços. Em consequência, é possível que a Devedora seja malsucedida na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento da infraestrutura necessária ao



desempenho de suas operações tal como planejado, existindo o risco de a Devedora não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico. Caso a Devedora seja malsucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou atrelados ao seu risco de crédito podem ser afetados de forma negativa.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

(dd) A participação da Devedora em Sociedades de Propósito Específicos cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros. A Devedora investe em Sociedade de Propósito Específicos em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às Sociedade de Propósito Específicos incluem a potencial falência dos parceiros de suas Sociedade de Propósito Específicos e a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e seus parceiros. Caso um parceiro da Sociedade de Propósito Específico não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora poderá ser



obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes por seu parceiro. Ainda, os sócios de uma Sociedade de Propósito Específico poderão ser responsabilizados por obrigações da Sociedade de Propósito Específico em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos poderão impactar adversamente os negócios da Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

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

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

Deste modo, a Devedora pode estar sujeita a violações de seu código de conduta ética, das leis acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome ou benefício. A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome da Devedora ou seu benefício podem resultar, dentre outras, em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais,



com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de se beneficiar de incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a reputação da Devedora, bem como sobre suas operações, condição financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

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

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

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

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

Por conseguinte, em observância à interpretação dada pelo Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018, a Devedora decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC. Caso seja requerida



a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRS Interpretations Committee (“IFRS-IC”), estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada pela Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

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

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

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

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



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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

(nn) Ausência de Opinião Legal sobre o Formulário de Referência da Devedora. O Formulário de Referência e as demonstrações financeiras da Devedora não foram objeto de auditoria legal para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre auditoria com relação às informações constantes do Formulário de Referência e das demonstrações financeiras da Devedora. Desta forma, caso o Investidor tenha se pautado em tais informações para investir nos CRI e, por qualquer motivo, tais informações não tenham a precisão necessária, o Investidor poderá ser afetado negativamente. Ademais, as informações públicas utilizadas, incluindo, mas não se limitando, as provenientes do Formulário de Referência da Devedora, das demonstrações financeiras e apresentações disponibilizadas no “Relações com Investidores” da Devedora não foram objeto de auditoria ou revisão pelo Coordenador Líder.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

(oo) Não emissão de carta de conforto relativa às demonstrações financeiras publicadas da Devedora e da Emissora. 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor.

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

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

(a) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, além às restrições de negociação constantes neste Prospecto, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(b) Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial necessitam de quórum qualificado para serem aprovados.



O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

- (c) Risco relativo à destinação dos recursos ao Empreendimento Alvo. A destinação dos recursos pela Devedora ou pela SPE, conforme o caso, para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo poderá ser impactada por eventual ônus existente na matrícula do Imóvel, em que será desenvolvido. Dessa forma, os Titulares dos CRI podem ter que se reunir em Assembleia Especial para deliberar sobre novo cronograma de destinação dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (e) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas. Adicionalmente, nos termos da CCB, a Devedora assumiu a responsabilidade por qualquer eventual cobrança referente IOF incidente na operação, caso os recursos captados não sejam destinados na forma estabelecida na CCB. Sem prejuízo, caso esse tributo não seja pago pela Devedora, não se pode afastar completamente o risco de esses valores virem a ser cobrados do Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Outros riscos

- (f) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, considerando, ainda, a recente reformulação do mercado de capitais brasileiro, por meio da edição de novas normas pela CVM e pelo Governo Federal, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (h) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos



Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

- (j) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (k) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras, afetando a liquidez dos CRI desfavoravelmente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (l) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, à SPE e ao Imóvel, não abrangendo análise: (1) da Emissora, (2) de contratos financeiros da Devedora/SPE; (3) dos sócios/acionistas da Devedora; (4) dos antecessores do Imóvel; (5) do balanço patrimonial da Devedora, e/ou (6) a qualidade e suficiência das Garantias prestadas no âmbito da Emissão. Ainda, especificamente sobre a auditoria jurídica do Imóvel, seu escopo se restringiu à análise da matrícula e do instrumento de aquisição, bem como dos relatórios de auditoria realizados para a aquisição dos terrenos que compunham o Imóvel, datados de 26 de fevereiro de 2019, os quais tratavam dos antecessores na propriedade do Imóvel. A não realização de auditoria jurídica completa,



conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (o) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o a Devedora não cumpra com a sua obrigação de arcar com referidas despesas e o Fundo de Despesas seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.4 do Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (p) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

- (q) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (l) acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinadas certidões e documentos solicitados não foram apresentados até a celebração dos Documentos da Operação (conforme definido na Seção 18 deste Prospecto), e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média



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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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



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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI

(a) Risco de Inexistência de Rating. Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de *rating*, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(c) Risco de crédito da Devedora: O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está fortemente relacionada à capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações previstas na CCB e no Contrato de Cessão. O descumprimento, pela Devedora, da obrigação de pagar os valores devidos implicará no descumprimento do pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(e) Risco em Função do Rito de Registro Automático: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, não tem seu registro sujeito a análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (f) Risco em Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI estão sujeitos, na forma definida no Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado total, inclusive, mas não exclusivamente, nos casos de pré-pagamento dos valores devidos pela Devedora em razão da CCB, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa, da Amortização Extraordinária Obrigatória, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório e/ou da ocorrência de vencimento antecipado da CCB (incluindo, sem limitação, em caso de não destinação dos recursos captados pela CCB na forma estabelecida nos Documentos da Operação). A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (g) Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários: os Créditos Imobiliários contêm em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode afetar negativamente a rentabilidade dos CRI, não sendo devida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela Devedora ou pela Cedente, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato. Adicionalmente, a hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória decorrente das vendas das futuras Unidades Autônomas poderá estar comprometida em razão ônus e/ou gravames que venham a recair sobre as matrículas, relativos aos antecessores da SPE na propriedade do Imóvel, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

- (j) Risco decorrente do descasamento do pagamento dos Juros Remuneratórios da CCB e do pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI. Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

- (k) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc., podendo estar descritos no Termo de Securitização.



5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA





5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma tentativo

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM sob rito automático	24/11/2023
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e Disponibilização deste Prospecto Preliminar	24/11/2023
3.	Início das apresentações para potenciais Investidores (“Roadshow”)	27/11/2023
4.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início de Distribuição ⁽²⁾ Disponibilização do Prospecto Definitivo ⁽³⁾	01/12/2023
5.	Data de Início da liquidação financeira dos CRI	05/12/2023
6.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição ⁽³⁾	29/05/2024

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

⁽²⁾ Data prevista de início do período de distribuição da Oferta.

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

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

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

Procedimentos:

Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

As ordens de investimentos, realizadas pelos Investidores, poderão ser revogadas nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os CRI serão subscritos e integralizados pelos Investidores à vista, no ato de subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário no que se refere à primeira Data de Integralização. A integralização da totalidade dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos operacionais da B3, observada a possibilidade de aplicação de ágio ou deságio.



Distribuição junto ao público investidor em geral

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

Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

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



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





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

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



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA





7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Eventuais Restrições à Transferência dos CRI

Os CRI somente poderão ser negociados com o público investidor em geral, ou seja, com investidores que não sejam Investidores Qualificados, após 6 (seis) meses contados da Data de Encerramento da Oferta, nos termos do inciso III do artigo 86 da Resolução CVM 160.

7.2. Inadequação do Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que, entre outros: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita e a negociação dos CRI no mercado secundário destinada ao público investidor em geral somente poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses contados da Data de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr riscos de crédito relacionados ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, na página 12 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

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

Forma e comprovação de titularidade dos cri

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

Encargos Moratórios

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

Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo da CCB e, conseqüentemente, dos CRI

Sem prejuízo da Amortização do Valor Principal prevista na CCB e da Amortização Extraordinária Obrigatória, prevista na CCB, a Devedora poderá, a qualquer tempo, sempre em uma Data de Pagamento da CCB, mediante comunicação ao Credor ou, após o endosso da CCB à Emissora, diretamente à Emissora, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da próxima Data de Pagamento da CCB, realizar (a) a Amortização Extraordinária Facultativa da CCB e, conseqüentemente, dos CRI; ou (b) o Resgate Antecipado Facultativo da CCB e, conseqüentemente, dos CRI.

Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório da CCB e, conseqüentemente, dos CRI

Nas hipóteses previstas nas cláusulas 18.1.9.4, 18.1.9.5, 18.1.9.6.2, 18.1.10, 18.1.11, 18.1.12 e 18.2.2 da CCB, a Devedora deverá realizar (i) Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB e, conseqüentemente, dos CRI; ou (ii) para realização do Resgate Antecipado Obrigatório da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, na hipótese de o limite de 98% (noventa e oito por cento) indicado acima já ter sido ultrapassado.

Fluxo de Pagamentos DOS CRI

Período:	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
1	27/12/2023	0,0000%	Sim
2	26/01/2024	0,0000%	Sim
3	27/02/2024	0,0000%	Sim
4	26/03/2024	0,0000%	Sim
5	26/04/2024	0,0000%	Sim
6	28/05/2024	0,0000%	Sim



Período:	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
7	26/06/2024	0,0000%	Sim
8	26/07/2024	0,0000%	Sim
9	27/08/2024	0,0000%	Sim
10	26/09/2024	0,0000%	Sim
11	28/10/2024	0,0000%	Sim
12	26/11/2024	0,0000%	Sim
13	27/12/2024	0,0000%	Sim
14	28/01/2025	0,0000%	Sim
15	26/02/2025	0,0000%	Sim
16	26/03/2025	0,0000%	Sim
17	28/04/2025	0,0000%	Sim
18	27/05/2025	0,0000%	Sim
19	26/06/2025	0,0000%	Sim
20	28/07/2025	0,0000%	Sim
21	26/08/2025	0,0000%	Sim
22	26/09/2025	0,0000%	Sim
23	28/10/2025	0,0000%	Sim
24	26/11/2025	0,0000%	Sim
25	29/12/2025	0,0000%	Sim
26	27/01/2026	0,0000%	Sim
27	26/02/2026	0,0000%	Sim
28	26/03/2026	0,0000%	Sim
29	28/04/2026	0,0000%	Sim
30	26/05/2026	0,0000%	Sim
31	26/06/2026	0,0000%	Sim
32	28/07/2026	0,0000%	Sim



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

Assembleia Especial dos Titulares dos CRI

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

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

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

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

Administração do Patrimônio Separado

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

Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada: (a) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda (b) qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 10.4 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá realizar imediata e transitória a administração do Patrimônio Separado



constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pelos recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI ou sobre tal liquidação.

Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado

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

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

Ordem de Pagamentos

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

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

Subscrição, Preço e Forma de Integralização

Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Documentos de Aceitação da Oferta e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores, de acordo com os termos dos referidos Documentos de Aceitação da Oferta, observada a possibilidade de aplicação de ágio ou deságio, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Documento de Aceitação da Oferta, atestando que:

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



- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160;
- (c) obteve exemplar do Prospecto, da Lâmina da Oferta e do Termo de Securitização, estando de acordo com todos os seus termos e condições, e de que tem conhecimento das novas condições na hipótese de modificação da Oferta; e
- (d) são Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 30.

Local de Pagamento

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

Despesas E Fundo de Despesas

Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos, instruções e resoluções emanados pela CVM que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido a esta, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, conforme previsto no Contrato de Cessão, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na Data de Verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

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

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

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

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

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

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria do Patrimônio Separado, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários



existentes atualmente e as que venham a existir em decorrência de alterações das normas aplicáveis aos CRI;

- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário dos CRI e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;
- (c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;
- (d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- (e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (g) as despesas previstas na cláusula 9.4 do Termo de Securitização, referente à remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das garantias;
- (h) despesas com a eventual contratação de empresa de *rating*, caso a referida contratação venha a ser solicitada pelos Titulares dos CRI ou por qualquer nova regulamentação;
- (i) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI;
- (j) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (k) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade



exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado;

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

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

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

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

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

Em razão do quanto disposto nas cláusulas 12.4 e 12.4.1 do Termo de Securitização, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos



administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

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

Classificação ANBIMA: Apartamento.

Tipo de contrato com lastro: cédula de crédito bancário.

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

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

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

A presente Emissão foi aprovada na forma da autorização contida no parágrafo terceiro do artigo 22 do estatuto social da Emissora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 02 de março de 2021, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 256.520/21-5 (“Aprovação Societária da Emissora”).

8.4. Regime de Distribuição

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Os CRI serão subscritos por meio de formalização de instrumento próprio, contendo a aceitação dos termos e condições da Oferta (“Documento de Aceitação da Oferta”), sendo certo que a partir da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, cada um dos Investidores interessados poderá subscrever os CRI perante as Instituições Participantes da Oferta, mediante preenchimento do Documento de Aceitação da Oferta.

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

O Documento de Aceitação da Oferta constitui ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes deste 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 na Resolução CVM 160.

O Documento de Aceitação da Oferta deverá: (i) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada (conforme abaixo definido); (iii) incluir declaração assinada pelo subscritor de (a) sua condição de Investidor Qualificado; e (b) haver obtido exemplar deste Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta; e (iv) nos casos em que haja modificação



de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

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

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

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

8.5. Dinâmica de Procedimento de Alocação

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

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

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

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

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

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

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



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

8.6. Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou à Emissora a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas da Devedora, no âmbito da Oferta, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Emissora e da Devedora, e tem por finalidade fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário. **No âmbito da Oferta, não será contratado formador de mercado.**

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

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

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam

Não há.



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO





9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

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

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

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

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

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

- 9.4. Política de investimento

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

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

A EMISSORA NÃO TERÁ QUALQUER RESPONSABILIDADE COM RELAÇÃO A QUAISQUER EVENTUAIS PREJUÍZOS, REIVINDICAÇÕES, DEMANDAS, DANOS, TRIBUTOS, OU DESPESAS RESULTANTES DAS APLICAÇÕES EM TAIS INVESTIMENTOS, INCLUSIVE, ENTRE OUTROS, QUALQUER RESPONSABILIDADE POR DEMORAS (NÃO RESULTANTE DE TRANSGRESSÃO DELIBERADA) NOS INVESTIMENTOS PERMITIDOS, REINVESTIMENTO, DESPESAS, TAXAS, IMPOSTOS, TRIBUTOS OU LIQUIDAÇÃO DOS REFERIDOS INVESTIMENTOS, OU QUAISQUER LUCROS CESSANTES INERENTES A ESSAS DEMORAS.



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS





10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Créditos Imobiliários

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

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

Na Data da Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).

O valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, é de, inicialmente, R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), nos termos e condições da CCB.

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

10.1.1. Características Relevantes dos Direitos Creditórios

A CCB possui as seguintes características:

Tipo de Contrato

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

Juros Remuneratórios da CCB

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

Vencimento da CCB

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB, de Amortização Extraordinária Facultativa, de Amortização Extraordinária Obrigatória, de Resgate Antecipado Facultativo ou de Resgate Antecipado Obrigatório, conforme os termos previstos na CCB, a CCB terá um prazo de 1.462 (mil e quatrocentos e sessenta e dois) dias, vencendo-se, portanto, no dia 25 de novembro de 2027 (“Data de Vencimento”), de acordo com o cronograma constante do **Anexo II** à CCB.

Amortização do Valor Principal da CCB

O Valor Principal da CCB será amortizado, em parcela única, na Data de Vencimento (“Amortização do Valor Principal”).

Finalidade dos Créditos

Os recursos líquidos decorrentes da emissão da CCB serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, no Empreendimento Alvo, para o pagamento de gastos, custos e despesas futuras, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, incluindo gastos com a aquisição do Imóvel e/ou construção do Empreendimento Alvo.

Garantias

O fiel, pontual e integral cumprimento **(a)** da obrigação de pagamento de todos os créditos imobiliários representados pela CCI, decorrentes da CCB, incluindo o Valor Principal, acrescido dos Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB e/ou necessários para a execução das Garantias, aos demais Documentos da Operação, bem como **(b)** quaisquer



outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Devedora e da SPE, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI, incluindo juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, multa e qualquer outro encargo previsto no Termo de Securitização até liquidação integral dos CRI (“Obrigações Garantidas”), será garantido pelas seguintes garantias (“Garantias”):

- i. **Alienação Fiduciária de Imóvel:** Observado o disposto nas cláusulas 18.1.1 e 18.1.2 da CCB, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a SPE constituirá, em favor da Emissora, a Alienação Fiduciária de Imóvel. A Alienação Fiduciária de Imóvel será constituída, pela SPE, por meio do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o cartório de registro de imóveis competente.

A SPE obrigou-se a providenciar o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel para que o seu registro perante o cartório de registro de imóveis competente ocorra em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de emissão da CCB, podendo referido prazo ser prorrogado, por uma única vez, por 30 (trinta) dias corridos, desde que a SPE comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas pelo cartório de registro de imóveis competente, sob pena de ser configurado um Evento de Vencimento Antecipado. Ao final do prazo acima previsto, a SPE obrigou-se a apresentar à Emissora a matrícula atualizada do Imóvel contendo o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel e indicando que ele se encontra livre de quaisquer outros ônus ou gravames.

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

Adicionalmente ao disposto acima e na cláusula 18.1.3 da CCB, as Partes da CCB se comprometem a, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula do Imóvel, celebrar novo instrumento de alienação fiduciária em termos substancialmente iguais aos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (ou, preferencialmente, a aditar o respectivo instrumento já celebrado, se permitido) (“Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), de forma a constituir alienação fiduciária que recairá sobre (a) determinadas unidades autônomas decorrentes da incorporação imobiliária de futuro condomínio edilício no Empreendimento Alvo, após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo, selecionadas a critério da Devedora, cujo valor total seja equivalente a, no mínimo, o necessário para o atendimento da Razão Mínima de Garantia (conforme definido abaixo), e identificadas no Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (“Unidades Autônomas”), de forma que as demais unidades autônomas do Empreendimento Alvo que não integrem o conceito de Unidades Autônomas não estarão sujeitas à alienação fiduciária a ser constituída nos termos da cláusula 18.1.4 da CCB (“Unidades Livres”); ou (b) a fração ideal do Empreendimento Alvo correspondente às futuras Unidades Autônomas que deverá ser equivalente ao valor necessário para o atendimento da Razão Mínima de Garantia (“Fração Ideal”), de forma que a fração remanescente do Empreendimento Alvo não estará sujeita à alienação fiduciária a ser constituída nos termos da cláusula 18.1.4 da CCB (“Fração Ideal Livre”).

O registro do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel previsto acima e na cláusula 18.1.4 da CCB deverá ser providenciado pela SPE junto ao cartório de registro de imóveis competente no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de celebração do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, prorrogável por uma única vez, por 30 (trinta) dias corridos, desde que a SPE comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas pelo cartório de registro de imóveis competente, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB.

A Fração Ideal e/ou as Unidades Autônomas deverão estar totalmente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas, viabilizando o registro da alienação fiduciária (nos termos previstos



acima e na cláusula 18.1.4 da CCB) sobre sua totalidade e sem quaisquer restrições ou concorrências de terceiros, em benefício da Emissora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.

Da mesma forma, a Fração Ideal Livre e as Unidades Livres, devem estar totalmente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas, viabilizando o registro de alienação fiduciária ou hipoteca sobre sua totalidade e sem quaisquer restrições ou concorrências de terceiros, em favor da instituição financeira, para que possam assegurar o cumprimento das obrigações a serem assumidas pela SPE em eventual financiamento à produção, conforme previsto abaixo e na cláusula 18.1.8 da CCB.

A SPE poderá eventualmente celebrar um financiamento à produção para captação de recursos remanescentes necessários ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo. A celebração do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, previsto acima e na cláusula 18.1.4 da CCB, não dependerá de aprovação dos Titulares dos CRI, sendo certo que as Partes se comprometem a celebrar eventuais documentos que se façam necessários para que a Fração Ideal Livre e as Unidades Livres estejam completamente desoneradas, em tempo hábil para viabilizar a sua utilização como garantia em eventual financiamento à produção. Uma vez constituída a alienação fiduciária sobre a Fração Ideal e/ou sobre as Unidades Autônomas, conforme o caso, a alienação fiduciária das Unidades Autônomas e/ou da Fração Ideal não concorrerá, nem se confundirá com qualquer garantia eventualmente constituída sobre a Fração Ideal Livre ou sobre as Unidades Livres em benefício de financiamento à produção, permanecendo as garantias aqui mencionadas completamente independentes umas das outras.

Razão Mínima de Garantia: A partir da verificação da ocorrência dos eventos previstos acima e nas cláusulas 18.1.3 e 18.1.4 da CCB, a soma do percentual de 80% (oitenta por cento) do valor das Unidades Autônomas ou do valor da Fração Ideal, conforme o caso, objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, deverá corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a 125% (cento e vinte e cinco por cento) do saldo devedor total dos CRI ("Razão Mínima de Garantia"). A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será realizada pela primeira vez no ato da celebração do Novo Contrato de Alienação Fiduciária, com base na Tabela de Venda (conforme definido abaixo), apresentada pela SPE, e, após esta primeira verificação, mensalmente pela Emissora, em até 3 (três) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento ("Data de Verificação"), sendo certo que a 1ª (primeira) Data de Verificação mensal ocorrerá na Data de Verificação imediatamente subsequente ao registro do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel junto aos cartórios de registro de imóveis competentes. Em caso de não observância da Razão Mínima de Garantia em qualquer Data de Verificação, a Emissora enviará notificação à Devedora informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia. Para o cálculo do valor das Unidades Autônomas ou da Fração Ideal, conforme o caso, para fins de verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia, a Emissora levará em consideração (i) da primeira à sexta Data de Verificação (inclusive), 80% (oitenta por cento) do preço da tabela de vendas das Unidades Autônomas, a ser apresentada pela SPE ou pela Devedora à Emissora, mensalmente, a partir do registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis de cada Data de Verificação ("Tabela de Vendas"), e (ii) para as Datas de Verificação subsequentes, 80% (oitenta por cento) do preço médio do metro quadrado de venda, de cada tipologia, das Unidades Autônomas, considerando os 6 (seis) meses anteriores às respectivas Datas de Verificação, informação essa que deverá constar da Tabela de Vendas atualizada a ser apresentada pela SPE ou pela Devedora à Emissora, na periodicidade acima prevista. Caso, em qualquer Data de Verificação, seja verificado o não atendimento da Razão Mínima de Garantia, a Devedora deverá recompor a Razão Mínima de Garantia mediante (i) a outorga à Emissora de alienação fiduciária sobre novos imóveis, que não as Unidades Autônomas ou a Fração Ideal, conforme o caso, objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, e que façam parte do Empreendimento Alvo, livres de quaisquer ônus ou gravames, não sendo necessária, nesta hipótese a aprovação pelos titulares dos CRI dos novos imóveis a serem outorgados em alienação fiduciária, observado o previsto abaixo e na cláusula 18.1.9.5 da CCB, desde que seja verificada a suficiência dos novos imóveis para recomposição da Razão Mínima de Garantia, conforme apurado com base na última Tabela de Vendas apresentada; (ii) a outorga à Emissora de alienação fiduciária sobre novos imóveis, que não as Unidades Autônomas ou Fração Ideal, conforme o caso, objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel e que **não** façam parte do Empreendimento Alvo, livres de quaisquer ônus ou gravames, desde que (a) tenham finalidade residencial, (b) sejam localizados na cidade de São Paulo e (c) enquadrem-se como empreendimentos de alto ou altíssimo padrão, mediante aprovação prévia em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observado o previsto abaixo e na cláusula



18.1.9.7 da CCB; ou (iii) a amortização extraordinária da CCB, incluindo o Valor Principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios aqui previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor da CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia. Caso a Devedora opte por recompor a Razão Mínima de Garantia de acordo com o disposto no item (i) da cláusula 18.1.9.4 da CCB, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos da cláusula 18.1.9.2 da CCB, a SPE deverá apresentar novos imóveis à Emissora, necessariamente pertencentes ao Empreendimento Alvo, não sendo necessária a realização de auditoria para recomposição da Razão Mínima de Garantia com os referidos imóveis, bastando, para tanto, a apresentação, pela Devedora à Emissora, das matrículas atualizadas das respectivas unidades demonstrando que referido imóveis se encontram livres de quaisquer ônus ou gravames, de qualquer natureza. Nesse caso, a constituição da alienação fiduciária sobre os novos imóveis deverá ser feita mediante a celebração de instrumento de constituição de alienação fiduciária de imóveis em termos substancialmente iguais aos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel. O registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão no cartório de registro de imóveis competente deverá estar concluído em até 60 (sessenta) dias contados da apresentação dos novos imóveis integrantes do Empreendimento Alvo pela SPE à Emissora, ressalvada a prorrogação por uma única vez pelo prazo de 30 (trinta) dias, desde que a SPE comprove estar diligentemente cumprindo eventuais exigências efetuadas pelo cartórios de registro de imóveis competente. Caso o registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão não seja concluído no prazo aqui estabelecido, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo aqui estabelecido para o referido registro, amortizar extraordinariamente a CCB, na forma da cláusula 7 da CCB, incluindo o Valor Principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor da CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia. Caso a Devedora opte por recompor a Razão Mínima de Garantia de acordo com o disposto no item (ii) da cláusula 18.1.9.4 da CCB, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos da cláusula 18.1.9 da CCB, a SPE deverá enviar notificação à Emissora indicando novos imóveis à Emissora acompanhada (i) de relatório de auditoria jurídica do(s) novo(s) imóvel(is) e dos respectivos proprietários, conforme padrão de mercado, elaborado por escritório de advocacia de renomada qualidade e reputação; e (ii) laudo de avaliação do(s) novo(s) imóvel(is), elaborados às expensas da Devedora. A Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação mencionada na cláusula 18.1.9.6 da CCB, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização, para deliberar sobre a outorga do(s) novo(s) imóvel(is) em garantia. Caso haja aprovação pela Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, será celebrado novo instrumento de alienação fiduciária em termos substancialmente iguais aos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (ou aditado o respectivo instrumento já celebrado, conforme o caso), de forma a constituir alienação fiduciária sobre o(s) novo(s) imóvel(is) oferecidos nos termos da cláusula 18.1.9.6 da CCB. O registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão no cartório de registro de imóveis competente deverá ser concluído em até 60 (sessenta) dias contados da data da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI que aprovar a constituição de alienação fiduciária sobre o(s) novo(s) imóvel(eis) em garantia, ressalvada a prorrogação por uma única vez, por 30 (trinta) dias corridos, desde que a SPE comprove estar diligentemente cumprindo eventuais exigências efetuadas pelo cartório de registro de imóveis competente. Caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não aprove a constituição de alienação fiduciária sobre o(s) novo(s) imóvel(eis), ou caso o registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão não seja concluído no prazo acima estabelecido, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou do término do prazo aqui estabelecido para o referido registro, conforme o caso, amortizar extraordinariamente a CCB, na forma da cláusula 7 acima, incluindo o Valor Principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor da CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia. Adicionalmente, a Devedora compromete-se a, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da celebração do respectivo instrumento de alienação fiduciária dos novos imóveis celebrados, nos termos da cláusula 18.1.9.5 da CCB ou da cláusula 18.1.9.6 da CCB, celebrar aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, às suas expensas, com a finalidade de vinculação dos recebíveis oriundos das promessas de compra e venda de respectivos novos imóveis à Cessão Fiduciária de Recebíveis. Caso a Devedora opte por recompor a Razão Mínima de



Garantia de acordo com o disposto no item (iii) da cláusula 18.1.9.4 a CCB, a Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, deverá amortizar extraordinariamente a CCB, incluindo o Valor Principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor da CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia. Os custos incorridos com a celebração dos respectivos instrumentos de constituição de alienação fiduciária dos imóveis para fins de recomposição da Razão Mínima de Garantia e respectivos registros serão integralmente suportados pela Devedora ou, caso não o faça, pelo Patrimônio Separado. Caso a Devedora descumpra suas obrigações de recomposição da Razão Mínima de Garantia, nos termos previstos na CCB e no Contrato de Cessão, tal descumprimento será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB, com o que a Devedora concorda plenamente.

Destinação dos recursos oriundos das vendas das Unidades Autônomas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel: A partir da ocorrência dos eventos previstos na cláusula 18.1.4 da CCB, a Emissora se obrigou a comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda das Unidades Autônomas em caráter definitivo a terceiros (“Adquirentes”) pela SPE, que deverão ser assinados de forma digital, com a finalidade de liberar a garantia de alienação fiduciária constituída sobre tais Unidades Autônomas objeto da referida venda, mediante a inclusão de previsão no referido instrumento de que todos os recursos daí decorrentes deverão ser destinados diretamente à Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que referidos recursos deverão ser utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória do saldo devedor da CCB, no percentual equivalente a 80% (oitenta por cento) do valor de venda da respectiva Unidade Autônoma, sendo certo que o valor remanescente, caso exista, deverá ser liberado à SPE, em conta corrente de titularidade da SPE a ser informada oportunamente, desde que a Devedora e a SPE estejam adimplentes com todas as suas obrigações decorrentes da CCB e dos demais Documentos da Operação. Caso o Adquirente obtenha qualquer forma de financiamento para realizar o pagamento do preço de venda, que não admita o procedimento mencionado na cláusula 18.1.10 da CCB, para a liberação dos gravames incidentes sobre as Unidades Autônomas, a SPE deverá enviar à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, requerimento solicitando a liberação da alienação fiduciária de imóvel (“Requerimento de Liberação”), nos termos do Anexo V, acompanhado de (i) relatório de repasses aprovados (incluindo a informação do valor do saldo devedor do Adquirente a ser liquidado por meio do repasse), e de (ii) comprovação da destinação dos recursos oriundos da comercialização das respectivas Unidades Autônomas à Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que o procedimento para liberação da garantia previsto nesta cláusula somente será iniciado com a celebração do respectivo contrato definitivo ou escritura de compra e venda da Unidade Autônoma. Excepcionalmente à regra estabelecida na cláusula 18.1.11 da CCB, é facultado à SPE solicitar a liberação do gravame de determinada(s) Unidade(s) Autônoma(s) vendida(s) objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel anteriormente à transferência do recurso da sua venda para a Conta do Patrimônio Separado, desde que (i) o somatório do valor da(s) referida(s) Unidade(s) Autônoma(s) cujo gravame venha a ser liberado naquele momento não seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e (ii) a Devedora a SPE estejam adimplentes com todas as suas obrigações decorrentes da CCB e dos demais Documento da Operação. Neste caso, a Emissora deverá anuir com a liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel, observado o montante máximo para liberação das garantias aqui previsto, por meio do envio de carta de anuência, nos termos do Anexo VI, devidamente assinada para a SPE no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo Requerimento de Liberação, observadas as demais disposições contidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel. Na hipótese acima, a SPE compromete-se a transferir os recursos decorrentes da referida venda ou recursos próprios para a Conta do Patrimônio Separado com o objetivo de realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data da liberação do gravame da respectiva Unidade Autônoma, havendo ou não o efetivo recebimento do preço de venda pela SPE, sob pena de vencimento antecipado da CCB por descumprimento de obrigação pecuniária.

Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a SPE pagará pontualmente todos os tributos, taxas, despesas e encargos relativos ao Imóvel, às Unidades Autônomas e/ou à Fração Ideal, conforme o caso.

Fica desde já estabelecido entre as Partes que o cumprimento de todas e quaisquer obrigações devidas em razão da CCB, em especial a amortização extraordinária do saldo devedor da CCB, decorrente da venda das



Unidades Autônomas, deverá ocorrer apenas mediante o recebimento do valor da respectiva Unidade Autônoma, conforme indicado na Tabela de Vendas, na Conta do Patrimônio Separado, independentemente do efetivo recebimento destes valores pela SPE, ainda que tenha havido com o Adquirente qualquer negociação de pagamento a prazo ou de qualquer outra forma;

- ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a SPE constituirá, na presente data, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária. As Partes da CCB concordaram que os recursos de venda das Unidades Livres não integram e tampouco integrarão a Cessão Fiduciária de Recebíveis, uma vez que serão utilizados como garantia de eventual financiamento à produção para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo. A totalidade dos recursos oriundos do pagamento dos Recebíveis será direcionada diretamente à Conta do Patrimônio Separado para (i) a Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB, na próxima Data de Pagamento, no percentual equivalente a participação societária da Devedora na SPE, conforme disposto no contato social da SPE, sendo certo que o valor remanescente, caso exista, deverá ser liberado à SPE, em conta corrente de titularidade da SPE a ser informada oportunamente, desde que a Devedora e a SPE estejam adimplentes com todas as obrigações decorrentes da CCB e dos demais Documento da Operação.
- iii. Alienação Fiduciária de Quotas: Ainda, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora outorgará a Alienação Fiduciária de Quotas, mediante a celebração (i) do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e (ii) do respectivo instrumento de alteração do contrato social da SPE formalizando a Alienação Fiduciária de Quotas; e
- iv. o Fundo de Despesas.

Encargos Moratórios

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

Local e Forma de Pagamento

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

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

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

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, vinculou-os em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI da 1ª (primeira) série de sua 43ª (quadragésima terceira) emissão, em conformidade com o Termo de Securitização.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

O presente item não é aplicável.

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

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



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

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

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

Vencimento Antecipado da CCB:

Vencimento Antecipado Não Automático: A Emissora, na qualidade de credora da CCB, poderá considerar vencida a dívida nos seguintes casos, além dos previstos em lei, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ressalvado o previsto nas cláusulas 15.1 e 15.2 da CCB, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo (cada uma, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto, “Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos”):

- i. falta de cumprimento pela Devedora e/ou pela SPE, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente da CCB, 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 pela SPE;
- iv. requerimento de falência contra a Devedora e/ou a SPE não elidido no prazo legal, decretação de falência da Devedora e/ou da SPE, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;
- v. protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou a SPE, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;
- vi. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos da CCB, exceto se previamente autorizado pelo Credor;
- vii. caso a Devedora não apresente ao Credor, quando solicitado por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos oriundos da CCB foram empregados para o fim previsto na CCB, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser observado pela Devedora e pelo Credor para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;
- viii. invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial da CCB e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação e/ou de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou da SPE oriundas da CCB e/ou dos demais Documentos da Operação;
- ix. se for comprovada a falsidade, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Devedora e/ou da SPE, contidas na CCB e/ou nos demais Documentos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para o Credor ou seus cessionários, a qualquer título;
- x. inadimplemento de quaisquer dívidas da Devedora e/ou da SPE, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar



o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes da CCB, salvo se a Devedora comprovar, tempestivamente ao Credor, que tal inadimplemento foi devidamente sanado pela Devedora durante o respectivo prazo de cura;

- xi.** não pagamento pela Devedora e/ou pela SPE de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes da CCB;
- xii.** transformação do tipo societário da Devedora, sem que haja a prévia autorização do Credor;
- xiii.** cisão, fusão, liquidação, dissolução, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou da SPE, sem que haja a prévia autorização do Credor;
- xiv.** caso qualquer das Garantias venha a ter sua vigência ou seus efeitos extintos ou limitados, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na sua deterioração ou depreciação;
- xv.** desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda (i) pela Devedora e/ou pela SPE, 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 do Credor, 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 Securitizadora, pecuniárias ou não, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da 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 pela SPE, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou pelas Fiduciárias de cumprir suas obrigações nos termos da CCB e/ou a constituição das Garantias;
- xix.** questionamento judicial pela Devedora e/ou pela SPE de quaisquer termos e condições da CCB 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 da CCB, do comprovante de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o cartório de registro de imóveis competente, por meio da apresentação da certidão de matrícula atualizada do Imóvel, demonstrando, ainda, que esta se encontra livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições, de qualquer natureza, que não a Alienação Fiduciária de Imóvel, ressalvada a prorrogação do prazo aqui referido, uma única vez, por 30 (trinta) dias corridos, em caso de emissão de exigência pelo cartório de registro de imóveis competente, desde que diligentemente cumprida;
- xxii.** nos termos da cláusula 18.1.4 da CCB, a não celebração de instrumento de constituição de alienação fiduciária garantia sobre as Unidades Autônomas ou sobre a Fração Ideal, conforme o caso, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do registro do memorial de incorporação na matrícula do Imóvel,



objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como o não registro do referido instrumento no cartório de registro de imóveis competente no prazo estabelecido na cláusula 18.1.5 da CCB, sendo certo que o referido registro deverá ser comprovado por meio da apresentação da certidão de matrícula atualizada das Unidades Autônomas ou da Fração Ideal, demonstrando, ainda, que estas se encontrem livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições, de qualquer natureza, que não Alienação Fiduciária de Imóvel;

- xxiii. o não arquivamento da alteração do contrato social da SPE na junta comercial competente, na forma estabelecida no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos prazos definidos no referido instrumento;
- xxiv. caso haja o desenquadramento em relação à Razão Mínima de Garantia e a Devedora não realize a sua recomposição ou Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB, nos prazos e nas condições previstas na CCB;
- xxv. constituição de qualquer ônus sobre o Empreendimento Alvo objeto da Destinação de Recursos da CCB, ressalvadas as hipóteses previstas nos Documentos da Operação, dentre elas a outorga das Garantias ou se previamente aprovado pelo Credor, conforme orientado pelos Titulares dos CRI;
- xxvi. condenação da Devedora e/ou da SPE, em segunda instância, por inobservância da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido);
- xxvii. condenação da Devedora e/ou da SPE, 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
- xxviii. caso não seja comprovado pela Devedora que os recursos obtidos a partir da presente CCB foram destinados de acordo com as regras previstas na cláusula 2 da CCB e suas subcláusulas

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

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

Procedimentos de Verificação do Lastro

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

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

A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora ou quem esta indicar, ao Agente Fiduciário dos CRI, a partir da Data de Emissão, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, no dia 5 (cinco) dos meses de setembro e fevereiro de cada ano, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos incorridas até o fechamento dos semestres findos em agosto e janeiro nos termos do Anexo IV da CCB (“Relatório Semestral”), descrevendo os valores e



percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, juntamente com (i) em caso de aporte na SPE, de cópia dos comprovantes de aporte ou aumento de capital, bem como demonstrações financeiras e atos societários que demonstrem a transferência de tais recursos, na forma da cláusula 2.3 da CCB; e (ii) em caso de desenvolvimento de obras do Empreendimento Alvo, de cópia do Cronograma Físico-Financeiro e dos relatórios das obras do Empreendimento Alvo conforme ocorridas no semestre anterior, extrato de comprovante de pagamento/transferência, notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para verificação da destinação dos recursos (“Documentos Comprobatórios”).

Custódia do Lastro

A CCB será custodiada na B3.

Escriturador

Os CRI serão escriturados pela **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 (“Escriturador”).

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

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



11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES





11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

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

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

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

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

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

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

Item não aplicável à Oferta.



12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA





12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

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

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

DEVEDORA: HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

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

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

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

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

Tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 80”), incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção “15. Documentos e informações incorporados ao Prospecto por referência ou como anexos” deste Prospecto, na página 90 deste Prospecto.

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

Capitalização da Devedora

A capitalização total da Devedora, empréstimos e financiamentos (não circulante), e patrimônio líquido em 30 de setembro de 2023 está apresentada na tabela abaixo e indica (i) a posição naquela data na coluna “Histórico”; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) da Oferta, conforme previstas no item “14.2” deste Prospecto, na coluna “Ajustado”. As informações abaixo referentes à coluna “Histórico”, foram



extraídas das informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023.

	EM 30/09/2023	
	HISTÓRICO	AJUSTADO
	(EM MILHARES DE R\$)	
Empréstimos e financiamentos (circulante)	664.006	664.006
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	1.274.013	1.354.013
Contas a pagar (circulante e não circulante)	51.588	51.588
Patrimônio Líquido	2.292.329	2.292.329
Capitalização Total	3.566.342	3.646.342

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, e em conjunto com as respectivas notas explicativas, incorporadas por referência a este Prospecto.

O montante que a Devedora espera captar com a Oferta (no montante de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)), apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, impactos (i) nos índices de liquidez; (ii) nos índices de atividade; (iii) nos índices de endividamento; e (iv) nos índices de lucratividade da Devedora, conforme demonstrados nas tabelas abaixo.

Índices Financeiros

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna “Índice Histórico”, os índices referidos calculados com base nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023; e (iii) na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta:

ÍNDICE DE LIQUIDEZ	EM 30/09/2023	
	ÍNDICE HISTÓRICO	ÍNDICE AJUSTADO
Liquidez geral (em dias)	1,66	1,65

O índice de liquidez geral corresponde ao quociente da divisão de ativo circulante somado ao ativo não circulante pelo passivo circulante somado ao passivo não circulante em 30 de setembro de 2023.

ÍNDICE DE ATIVIDADE	EM 30/09/2023	
	ÍNDICE HISTÓRICO	ÍNDICE AJUSTADO
Prazo Médio de Recebimento de Clientes (em dias)	255	255
Giro do Ativo Médio Total	0,15	0,15

O prazo médio de recebimento de clientes corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio do contas a receber (saldo do contas a receber em 31 de dezembro de 2022 somado ao saldo médio do contas a receber em 30 de setembro de 2023) pela (ii) receita bruta (receita líquida de aluguel e serviços bruta dos impostos



e contribuições e outras deduções) do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de 9 (nove) meses (270 dias).

O giro do ativo médio total corresponde ao quociente da divisão (i) da receita líquida de aluguel e serviços do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023 anualizada pelo (ii) ativo médio representado pela soma do ativo total em 31 de dezembro de 2022 e do ativo total em 30 de setembro de 2023 dividido por dois.

ÍNDICE DE ENDIVIDAMENTO	EM 30/09/2023	
	ÍNDICE HISTÓRICO	ÍNDICE AJUSTADO
Índice de endividamento	1,51	1,54

O índice de endividamento corresponde ao resultado da divisão do passivo circulante somado ao passivo não circulante pelo total do patrimônio líquido em 30 de setembro de 2023.

ÍNDICE DE LUCRATIVIDADE	NO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30/09/2023	
	ÍNDICE HISTÓRICO	ÍNDICE AJUSTADO
Margem líquida	11,3%	11,3%

A margem líquida é calculada pela divisão do lucro líquido do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023 pela receita líquida de aluguel e serviços do mesmo período.

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

Tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção “15. Documentos e informações incorporados ao Prospecto por referência ou como anexos” deste Prospecto, na página 90 deste Prospecto.



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES





13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

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

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

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

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

O Coordenador Líder atuou nas seguintes emissões relacionadas à Devedora:

Oferta	Volume de Emissão (na Data de Emissão)	Data de Emissão	Vencimento
84ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 100.000.000,00	16/05/2017	Quitado
110ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 131.600.000,00	24/05/2018	Quitado
113ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 56.400.000,00	24/05/2018	Quitado
Cédula de Crédito Bancário nº PPCM 5044	R\$ 20.000.000,00	13/03/2019	Quitado
33ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.	R\$ 259.231.176,48	25/06/2019	Quitado
34ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.	R\$ 80.598.492,20	25/06/2019	Quitado
1ª Emissão de Cotas FII Multi Renda Urbana (HBRH11)	R\$ 179.000.000,00	09/01/2020	Indeterminado
2ª Emissão de Cotas FII Multi Renda Urbana (HBRH11)	R\$ 45.000.000,00	27/01/2020	Indeterminado
174ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 398.000.000,00	17/12/2019	27/12/2024
100ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.	R\$ 60.000.000,00	25/06/2020	27/07/2023
113ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.	R\$ 150.000.000,00	18/09/2020	06/09/2035
86ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Barigui Securitizadora S.A.	R\$ 52.000.000,00	20/01/2021	21/01/2025
1ª Emissão de Cotas FII Unidades Autônomas (IDF11)	R\$ 12.00.000,00	25/05/2021	30/09/2024



Oferta	Volume de Emissão (na Data de Emissão)	Data de Emissão	Vencimento
3ª Emissão de Cotas FII Multi Renda Urbana (HBRH11)	R\$ 50.100.000,00	25/06/2021	Indeterminado
2ª Emissão de Cotas FII Unidades Autônomas I (IDF111)	R\$ 250.000.000,00	28/07/2021	30/09/2024
3ª Emissão de Cotas FII Unidades Autônomas I (IDF111)	R\$ 250.000.000,00	20/10/2021	30/09/2024
96ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Barigui Securitizadora S.A.	R\$ 150.000.000,00	22/11/2021	20/11/2024
97ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Barigui Securitizadora S.A.	R\$ 52.000.000,00	22/11/2021	20/11/2024
1ª Emissão de Cotas FII Unidades Autônomas II (IDGR11)	R\$ 100.000.000,00	12/11/2021	30/11/2025
1ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Barigui Securitizadora S.A.	R\$ 76.000.000,00	23/06/2022	28/06/2027
Cédula de Crédito Bancário nº PPCM 5155	R\$ 25.000.000,00	19/04/2023	Quitado
1ª Série da 26ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 84.573.000,00	28/04/2023	27/04/2027
1ª Emissão de Cotas do FII Unidades Autônomas III	R\$ 130.000.000,00	18/05/2023	30/05/2029
1ª Emissão de Cotas do FII Unidades Autônomas IV	R\$ 50.000.000,00	28/09/2023	30/03/2029

O BR Partners detém volume de, aproximadamente:

- (i) R\$ 42.036,71, para a 86ª série da 1ª emissão da Bari Securitizadora;
- (ii) R\$ 9.291.778,08, para a 113ª série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização;
- (iii) R\$ 1.525,65 para a 1ª série da 26ª emissão da Habitasec Securitizadora;
- (iv) R\$ 10.107.210,41, em Cotas do FII Unidades Autônomas I;
- (v) R\$ 5.604.495,00, em Cotas do FII Unidades Autônomas II;
- (vi) R\$ 42.394.651,50, em Cotas do FII Unidades Autônomas III; e
- (vii) R\$ 100,00, em Cotas do FII Unidades Autônomas IV.

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

Não existe relacionamento societário ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre o Coordenador Líder e a Devedora. Não obstante, o Coordenador Líder poderá, no futuro, manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para



realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Devedora e de sociedades controladas pela Devedora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação do Coordenador Líder.

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

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI

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

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

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

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



14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO





14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

14.1. Condições do Contrato de Distribuição

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

- (a) obtenção do registro da Oferta junto à CVM para distribuição pública dos CRI, bem como o registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;
- (b) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Emissora e pela Devedora, nos moldes do **Anexo III**, atestando que, na data de publicação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início de Distribuição, todas as informações prestadas aos Investidores da Oferta, bem como as declarações feitas pela Emissora e pela Devedora e constantes nos Documentos da Operação são verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e suficientes relevantes para tomada de decisão dos potenciais investidores;
- (c) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pela Devedora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Devedora no âmbito da Oferta e dos procedimentos de due diligence e back-up, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, o artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (d) manutenção, pela Devedora e pela SPE, de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Devedora e à SPE condição fundamental de exploração de seus negócios;
- (e) obtenção, pela Devedora e pela SPE, de todas e quaisquer aprovações societárias necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos os negócios jurídicos descritos nos Documentos da Operação;
- (f) conclusão do processo de *due diligence* de forma satisfatória ao Coordenador Líder, à Emissora e ao assessor legal da Oferta (“Assessor Legal”);
- (g) recebimento, pelo Coordenador Líder, de parecer jurídico do Assessor Legal contratado para a Oferta, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder;
- (h) preparação, negociação, aprovação e formalização, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e à Emissora, de toda a documentação legal necessária à realização da Emissão;
- (i) contratação e remuneração, pela Devedora dos prestadores de serviços relacionados à realização da Emissão e da Oferta;
- (j) fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora, de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender às normas aplicáveis à Emissão, bem como para concluir o processo de *due diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, à Emissora e ao Assessor Legal;
- (k) cumprimento, pela Emissora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, conforme aplicável, objeto deste Contrato, previstas na regulamentação emitida pela CVM;
- (l) aprovação da Oferta nos comitês internos do Coordenador Líder;
- (m) conclusão do cadastro e processo de *Know Your Client* da Devedora junto ao Coordenador Líder, sem ressalvas;
- (n) manutenção do registro de companhia securitizadora da Emissora, na categoria S1 ou S2, perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado na periodicidade prevista na regulamentação aplicável;



- (o) manutenção do registro de companhia aberta da Devedora, bem como do formulário de referência da Devedora na CVM devidamente atualizado;
- (p) recebimento de declaração firmada pelo diretor financeiro da Devedora atestando a veracidade e a consistência das informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora constantes do Prospecto, que não foram objeto da manifestação dos auditores independentes e/ou não foram passíveis de verificação no procedimento de back-up (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis, estão contidas, foram calculadas com base em e/ou contam com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora (“CFO Certificate”);
- (q) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e/ou regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições econômico-financeiras da Emissora, das Fiduciárias e/ou da Devedora que possam de qualquer forma prejudicar e/ou inviabilizar a Oferta;
- (r) emissão dos CRI;
- (s) não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista na CCB; e
- (t) registro do Termo de Securitização e admissão dos CRI à negociação na B3.

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

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

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta

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

Comissões e despesas (com gross up)	Valor líquido (em R\$)	Gross-up	Valor bruto
Comissão de Coordenação e Estruturação (flat)	767.941,84	9,65%	849.963,30
Comissão de Distribuição (flat)	400.000,00	0,00%	400.000,00
Comissão de Sucesso e/ou Deságio (flat)	3.205.815,88	0,00%	3.205.815,88



CVM - Tax de Fiscalização (flat)	24.000,00	0,00%	24.000,00
B3 - Registro, Análise e Distribuição dos CRI (flat)	18.400,00	0,00%	18.400,00
ANBIMA - Registro CRI (flat)	2.979,00	0,00%	2.979,00
Securitizadora (Implantação) (flat)	50.000,00	12,15%	56.915,20
Securitizadora (Manutenção) (anual)	45.600,00	12,15%	51.906,66
Agente Fiduciário dos CRI (Implantação) (flat)	10.000,00	16,33%	11.951,72
Agente Fiduciário dos CRI (Manutenção) (anual)	20.000,00	9,65%	22.136,14
Custodiante das CCI (Registro) (flat)	10.000,00	9,65%	11.068,07
Custodiante das CCI (Manutenção) (Anual)	10.000,00	9,65%	11.068,07
Escriturador (Manutenção) (Anual)	2.160,00	0,00%	2.160,00
Liquidante (Manutenção) (Anual)	2.400,00	0,00%	2.400,00
Auditoria do Patrimônio Separado (anual)	1.440,00	0,00%	1.440,00
Contabilidade (Anual)	2.040,00	0,00%	2.040,00
Manutenção de Conta Corrente (Anual)	732,00	0,00%	732,00
Assessor Legal da Oferta (flat)	125.000,00	14,53%	146.250,15
Material Publicitário (flat)	10.000,00	0,00%	10.000,00



15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA





15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

15.1. Último Formulário de Referência

15.1.1. Formulário de Referência da Emissora

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

15.1.2. Formulário de Referência da Devedora

As informações referentes à situação financeira da Devedora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Devedora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Devedora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Devedora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/ba1cab91-0f95-45ac-b8fa-d21a98927d35/9b258651-3518-79cd-0b96-aa409db2995d?origin=1>

15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2021 e 2022, bem como referente ao 9 primeiros meses de 2023, podem ser encontradas no seguinte website: <http://habitasec.com.br/relacionamento-com-investidores/>

15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para o exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2022, , bem como referente ao 9 primeiros meses de 2023, podem ser encontradas no seguinte website: <https://ri.helbor.com.br/central-de-resultados/resultados-trimestrais/>

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

A Aprovação Societária da Emissora foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme Anexo A a este Prospecto, a partir de sua página 113.

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

O estatuto social da Emissora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo B a este Prospecto, a partir de sua página 114.

O estatuto social da Devedora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo C a este Prospecto, a partir de sua página 115.



15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo D a este Prospecto, a partir de sua página 116.

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

A CCB foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo E a este Prospecto, a partir de sua página 117.



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS





16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

1. EMISSORA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2897, Cj. 92, Jardim Paulistano
CEP 01451-000- São Paulo - SP
At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto e Gerência de BackOffice
Telefone: +55 (11) 3074-4900
E-mail: mrvale@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

2. COORDENADOR LÍDER

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132 - São Paulo - SP
At.: PPCM
Telefone: +55 (11) 3704-1000
E-mail: ppcm@brpartners.com.br

3. ASSESSOR JURÍDICO

PAPI, MAXIMIANO E KAWASAKI ADVOGADOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 201, 13º andar, Pinheiros
CEP 05426-100 - São Paulo - SP
At.: Rafael Gomes Gobbi / Rana Moraz Müller
Telefone: +55 11 4858-9050
E-mail: rgg@pmkadvogados.com.br / rmm@pmkadvogados.com.br

4. 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.: Sra. Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (este para fins de precificação)

5. BANCO LIQUIDANTE

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara
CEP 04344-902 - São Paulo - SP
At.: André Sales
Telefone: (11) 4090-1482
E-mail: escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br

6. AUDITORES INDEPENDENTES

Da Devedora:

BAKER TILLY 4PARTNERS AUDITORES INDEPENDENTES S/S

Rua Castilho, 392, 4º andar, conjunto 42
CEP 04568-040 - São Paulo - SP
At.: Fábio Rodrigo Muralo
Telefone: (11) 5102-2510
E-mail: fabio.muralo@bakertillysp.com.br

Da Emissora:

MOORE STEPHENS CRP AUDITORES INDEPENDENTES

Av. Ayrton Senna da Silva, nº 200, 11º andar Torre 2 Cj 1104
CEP 86.050-460 - Londrina - PR
Telefone: (41) 3016-8871
E-mail: dilma@mscuritiba.com.br



7. DEVEDORA

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate

CEP 08780-500 - Mogi das Cruzes - SP

At.: Sr. Henry Borenstein e Sr. Roberval Lanera Toffoli

Tel.: +55 (11) 4795 8555

E-mail: henry.borenstein@helbor.com.br / roberval.toffoli@helbor.com.br

8. ESCRITURADOR

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi

CEP 04538-132 - São Paulo - SP

Att.: André Sales

Tel.: (11) 4090-1482

E-mail: escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br

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

Declaração da Emissora

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

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

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



Declaração do Agente Fiduciário dos CRI

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

Declaração do Coordenador Líder

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

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



17. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA





17. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA



CRI HELBOR – RUA PRESIDENTE PRUDENTE

Material Publicitário
Novembro de 2023



AVISO LEGAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Este material publicitário ("Material Publicitário") foi preparado pelo BR Partners Banco de Investimento S.A. ("Coordenador Líder"), com base em informações prestadas pela HABITASEC SECURITIZADORA S.A. ("Emissora") e informações públicas da HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. ("Devedora") e de empresas do mesmo grupo econômico, com finalidade exclusiva de informar e para servir de suporte para as apresentações relacionadas à Oferta Pública de Distribuição dos CRI da 43ª Emissão da Emissora, que serão lastreados em créditos imobiliários devidos pela HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160", "CRI" e "Oferta", respectivamente).

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não deve ser confundido com o Prospecto Preliminar da Oferta, de modo que os potenciais investidores devem ler o Prospecto Preliminar da Oferta, assim como sua versão definitiva, quando disponível ("Prospecto Preliminar" ou "Prospecto"), em especial a seção de "Fatores de Risco", antes de decidir investir nos CRI. O Prospecto Preliminar da Oferta poderá ser obtido junto à Emissora, ao Coordenador, à CVM e à B3 – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), nos seguintes endereços, respectivamente: <http://habitasec.com.br> (neste website, clicar no campo "Emissões", buscar o número "43-1" no campo "Emissão – Série", selecionar "visualizar", e ao lado direito no campo "Documentos da Emissão" selecionar o documento desejado); <https://bpartners.com.br/ofertaspublicas/> (neste website, clicar no campo "Ofertas Públicas Resolução CVM 160" e selecionar "43ª (Quadragésima Terceira) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A.", <https://www.gov.br/cvm/consultas.asp> (neste website, clicar em "Oferta Públicas", depois clicar em "Ofertas de Distribuição", depois clicar em "Consulta de Informações", em "Valor Mobiliário", selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários", e inserir em "Ofertante" a informação "Habitasec Securitizadora S.A.", clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página); e <http://www.b3.com.br> (neste website, acessar "Produtos e Serviços" e, no item "Negociação", selecionar "Renda Fixa"; em seguida, selecionar "Títulos Privados" clicar em "Salva Mais", e na próxima página, na parte superior, selecionar "CRI" e, na sequência, à direita da página, no menu "Sobre o CRI", selecionar/selecionar "Prospectos" e buscar pelo "Habitasec Securitizadora S.A.", buscar no campo "Emissão" 43ª emissão e, em seguida, localizar o documento desejado).

A decisão de investimento nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes a este tipo de investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplimento, liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PRELIMINAR, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR PARA FORMAR SEU JULGAMENTO QUANTO AO INVESTIMENTO NOS CRI.

O Coordenador e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelos investidores, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário. A Emissora e os Coordenadores não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário.

As informações contidas nesta apresentação não têm a intenção de serem completas, bem como as informações públicas contidas utilizadas, incluindo mas não se limitando, as provenientes do Formulário de Referência, demonstrações financeiras auditadas e apresentações disponibilizados no relações com investidores da Devedora, Avalista e empresas do mesmo grupo econômico não foram objeto de auditoria ou revisão pelo Coordenador.

NOS TERMOS DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE: (I) A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES; E (II) EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI. NESSE SENTIDO, COM RELAÇÃO AO ITEM (II), DESTACA-SE QUE PELO FATO DE A OFERTA SEGUIR O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, DESTINADA APENAS A INVESTIDORES QUALIFICADOS, OS CRI (I) PODERÃO SER LIVREMENTE NEGOCIADAS ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS; E (II) SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS ENTRE O PÚBLICO EM GERAL DEPOIS DE DECORRIDO 6 (SEIS) MESES CONTADOS DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO III, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

O INVESTIMENTO EM CRI SE TRATA DE UM INVESTIMENTO DE RISCO, NÃO SENDO ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUALIFICADOS QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ CONSIDERÁVEL COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA E SE ENCONTRA SUJEITA AS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NA RESOLUÇÃO 160; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO DA DEVEDORA E DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO.

Termos iniciados em letras maiúsculas neste material que não estejam expressamente definidos neste material terão o significado a eles atribuídos no Prospecto Preliminar.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

2



AGENDA

1.	Termos e Condições da Oferta	04
2.	Garantias da Operação	06
3.	Helbor – Visão Geral	09
4.	Dados Operacionais	11
5.	Dados Financeiros	19
6.	Contatos	28
	Fatores de Risco	30

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Instrumento	Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI")
Regime de Colocação	• Oferta pública sujeita a registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, em regime de melhores esforços de colocação
Público Alvo	• Investidores Qualificados
Lastro	• Cédula de Crédito Bancário Imobiliário emitida pela Helbor Empreendimentos S.A.,
Devedor	• Helbor Empreendimentos S.A. ("Helbor")
Volume Global da Emissão	• R\$ 80.000.000,00
Prazo	• 48 meses
Pagamento de Juros	• Mensal, sem carência
Amortização Programada	• <i>Bullet</i> , no vencimento
Duration	• 3,2 anos
Remuneração Indicativa	• 12,8439% a.a.
Garantias	<ul style="list-style-type: none"> • Alienação Fiduciária de fração ideal⁽¹⁾ de terreno localizado na rua Presidente Prudente, até o registro do memorial de incorporação; • Alienação Fiduciária de Cotas da SPE⁽²⁾ proprietária do terreno localizado na rua Presidente Prudente, até o registro do memorial de incorporação; • Alienação Fiduciária de unidades autônomas, a partir do registro do memorial de incorporação; • Cessão Fiduciária dos Recebíveis Futuros decorrentes da compra e venda das unidades do empreendimento a ser incorporado no terreno localizado na rua Presidente Prudente
Assessor Legal	• PMK Advogados
Securitizadora	• Habitasec Securitizadora S.A.
Agente Fiduciário	• Vórtx DTVM
Coordenador Líder	• BR Partners Banco de Investimento S.A.
Data de Emissão	• Novembro de 2023
Ambiente de Negociação	• [B3] – Brasil, Bolsa, Balcão

(1) 87,17% do Terreno
(2) 80% das Cotas da SPE

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

5

MATERIAL PUBLICITÁRIO



GARANTIAS DA OPERAÇÃO

HBOR

B3 LISTED NM

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



DESCRIÇÃO DAS GARANTIAS DA OPERAÇÃO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



No início, a operação contará com a Alienação Fiduciária de fração ideal de terreno localizado na rua Presidente Prudente e Alienação Fiduciária de Cotas da SPE proprietária do terreno. Futuramente, essas garantias serão substituídas pela Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas do empreendimento a ser incorporado no mesmo terreno.

Alienação Fiduciária de Imóvel ⁽¹⁾

- Alienação Fiduciária de fração ideal de terreno localizado na rua Presidente Prudente, com valor de mercado de R\$ 84,5 milhões⁽²⁾

Alienação Fiduciária de Cotas ⁽¹⁾

- Alienação Fiduciária de 80% das cotas da SPE proprietária do terreno localizado na rua Presidente Prudente

Alienação Fiduciária de Unidades

- Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, do empreendimento a ser incorporado no terreno, proporcionando 125% de cobertura do saldo devedor da operação no momento de registro da garantia

Cessão Fiduciária

- Cessão Fiduciária dos Recebíveis Futuros decorrentes da compra e venda das unidades do empreendimento a ser incorporado no terreno localizado na rua Presidente Prudente

Fundo de Despesas

- Fundo de Despesas com valor mínimo correspondente a 12 meses de despesas recorrentes da operação

(1) As Garantias serão válidas até o registro da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas como garantia para a operação

(2) Segundo laudo de avaliação da Anaxxa Engenharia, de Novembro de 2023, valor referente a 57,17% do Imóvel

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

7

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL | TERRENO RUA PRESIDENTE PRUDENTE

MATERIAL PUBLICITÁRIO



CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Endereço	• Rua Presidente Prudente, 48 – Jardim Paulista
Área do Terreno	• 1.48,31 m ²
Valor de Mercado ⁽¹⁾	• 100% R\$ R\$ 96,9 milhões 87,17% R\$ 84,5 milhões
Uso do Terreno	• Incorporação Residencial

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO DE INCORPORAÇÃO

Segmento	• Residencial
Previsão de Lançamento	• Novembro de 2024
Previsão de Entrega	• Dezembro de 2027
VGV Esperado	• R\$ 280 milhões
Número de Unidades	• 217 unidades



Fonte: Companhia

(1) Segundo laudo de avaliação da Anaxxa Engenharia, de Novembro de 2023

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

8



HELBOR – VISÃO GERAL

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

HBOR
B3 LISTED NM

HELBOR – VISÃO GERAL

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Helbor
sinta-se em casa



BR PARTNERS



+260
projetos
desenvolvidos



+41 mil
unidades
entregues



R\$ 11,8 bi
VGV potencial
do Landbank

- A Helbor Empreendimentos S.A. foi **fundada em 1977**, na cidade de Mogi das Cruzes – SP. Ao longo de 46 anos de história, a Helbor atuou em **diversas cidades brasileiras** e desenvolveu experiência significativa na incorporação de empreendimentos destinados às diversas classes sociais.
- A companhia está **presente em todo o processo do desenvolvimento de seus empreendimentos imobiliários**, desde a compra do terreno, até a conclusão da obra e entrega aos clientes, **atuando exclusivamente nas atividades de incorporação de seus projetos**, não realizando a função de construtora. Assim é possível administrar melhor os custos de cada atividade relacionada aos empreendimentos, além de conferir um maior dinamismo e flexibilidade para atuar em diversos segmentos do mercado e aproveitar oportunidades que se mostrem estrategicamente atraentes.
- A **Companhia atua por meio de parcerias com construtores e incorporadores** que demonstrem expertise no segmento ou na região alvo.
- Desde **outubro de 2007**, a Helbor é **Companhia Aberta listada no Novo Mercado da B3**, o mais alto nível de governança corporativa do mercado brasileiro.

Fonte: Release de Resultados 3723, RI Helbor, Site Institucional Helbor

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



MATERIAL PUBLICITÁRIO



DADOS OPERACIONAIS

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

HBOR
B3 LISTED NM

DESTAQUES 3T23

MATERIAL PUBLICITÁRIO



- As **Vendas Brutas Totais** atingiram **R\$ 395 milhões** no **3T23**, 16% abaixo do 3T22 e 8% superior em relação ao volume total apresentado no 2T23.



- Sendo que **76%** correspondente à comercialização de unidades prontas e em construção e **24%** a venda de lançamentos;



- O **VSO Total** alcançou **13,2%** no período, 1,0 p.p. acima do 2T23 e em linha em relação ao 3T22;

- A **Receita Operacional Líquida** totalizou **R\$ 324 milhões** no 3T23, aumento de 22% frente o 3T22 e 3% menor que o 2T23;



- O **Lucro Líquido** foi de **R\$ 45 milhões** no 3T23, a parte atribuível ao Controlador registrou R\$ 8,5 milhões de lucro líquido, correspondendo a uma margem líquida consolidada de 13,9%.

- Redução do **Endividamento** em **6,4%** em relação ao 2T23 e redução expressiva do **"Cash Burn"** em **82%** na comparação do 3T22 versus o 3T23 e em **70%** na comparação do 2T23 versus o 3T23.

Fonte: Apresentação de Resultados 3T23

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

12

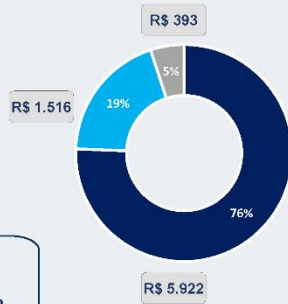


LANDBANK

MATERIAL PUBLICITÁRIO



ABERTURA POR CIDADE E VGV - PARTE HELBOR (R\$ MILHÕES)



- São Paulo - SP
- Região Metropolitana de SP (SBC e Mogi da Cruzes) + Campinas
- Outros

Fonte: Apresentação de Resultados 3T23

LANDBANK POTENCIAL

R\$ 11,8 BILHÕES
VGV ESTIMADO TOTAL

R\$ 7,8 BILHÕES
VGV ESTIMADO PARTE HELBOR

36 PROJETOS



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

13

LANDBANK CIDADE DE SÃO PAULO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LANDBANK TOTAL DE R\$ 9,1 bi E PARTE HELBOR DE R\$ 5,9 bi

REGIÕES PRIME
NA CIDADE DE
SÃO PAULO

- Jardins
- Itaim Bibi
- Moema
- Chácara Sto. Antônio

Fonte: Apresentação de Resultados 3T23

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

14



LANÇAMENTOS 3T23

MATERIAL PUBLICITÁRIO



VGV total de R\$ 358 mm e Parte Helbor de R\$ 260 mm

FAZENDA ITAPETY



- o VGV R\$ 80 mm
- o Alto Padrão
- o 100 Lotes
- o 30% Vendido



Para saber mais, acesse:



HELBOR OPEN MIND



- o VGV R\$ 278 mm
- o Alto Padrão
- o 390 unidades
- o 32% Vendido



Para saber mais, acesse:



Fonte: Apresentação de Resultados 3T23

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

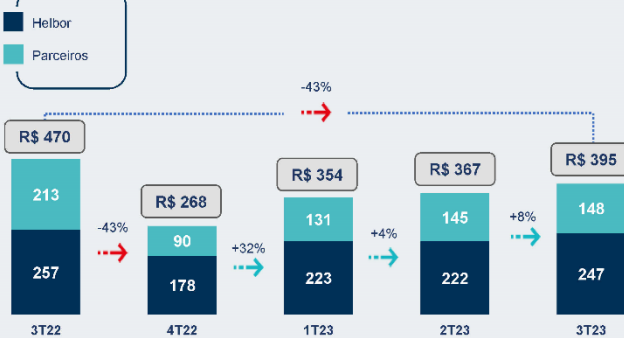
15

VENDAS CONTRATADAS (R\$ MILHÕES)

MATERIAL PUBLICITÁRIO

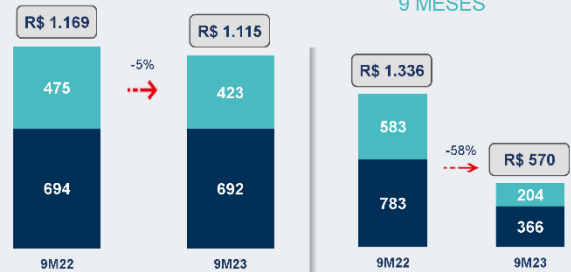


VENDAS CONTRATADAS TRIMESTRE

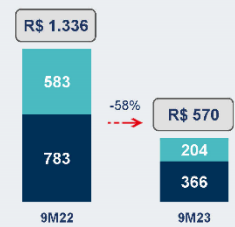


Fonte: Apresentação de Resultados 3T23

VENDAS CONTRATADAS 9 MESES



LANÇAMENTOS 9 MESES



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

16



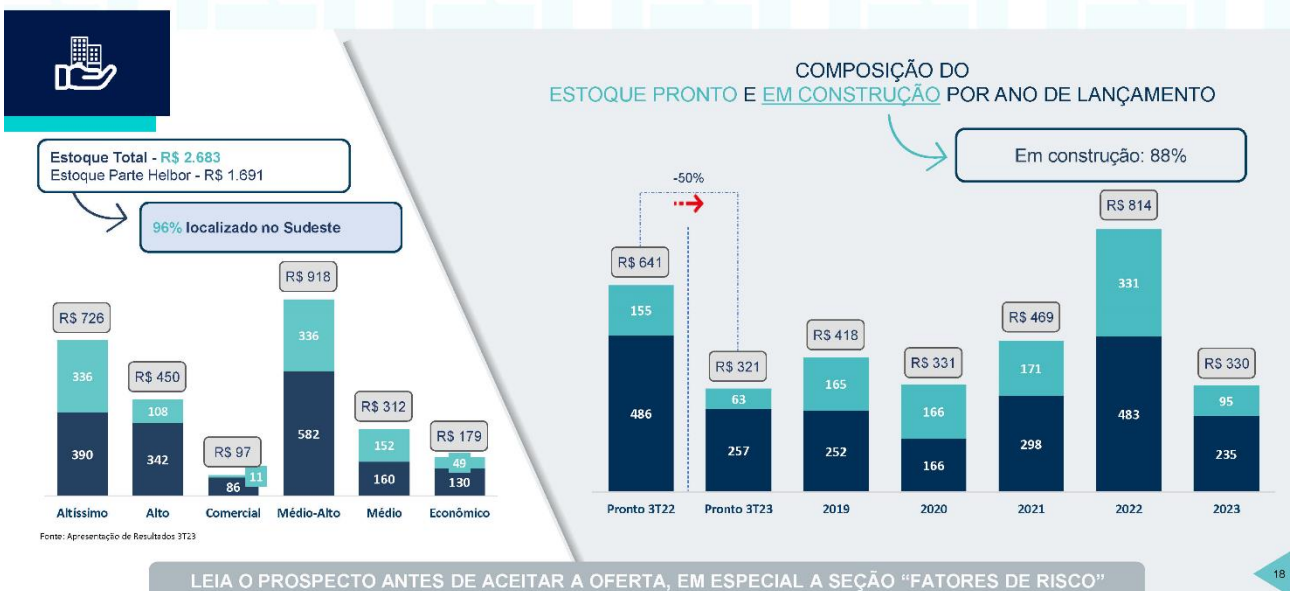
VSO BRUTO (R\$ MILHÕES)

MATERIAL PUBLICITÁRIO



ESTOQUE (R\$ MILHÕES)

MATERIAL PUBLICITÁRIO





DADOS FINANCEIROS

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

HBOR
B3 LISTED NM

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (R\$ MILHÕES)

MATERIAL PUBLICITÁRIO

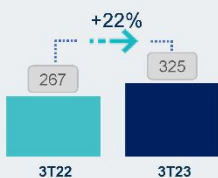
Helbor
sinta-se em casa

BR PARTNERS



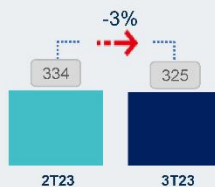
A receita operacional líquida totalizou **R\$325 milhões** no 3T23, alta de **22%** frente o 3T22. Na comparação trimestral houve leve redução **3%** frente o 2T23. Na comparação dos nove meses o acréscimo foi de **34%**.

RECEITA OPERACIONAL COMPARAÇÃO ANUAL

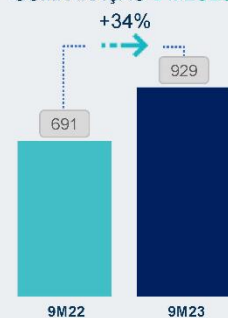


Fonte: Apresentação de Resultados 3T23

RECEITA OPERACIONAL COMPARAÇÃO TRIMESTRAL



RECEITA OPERACIONAL COMPARAÇÃO 9 MESES



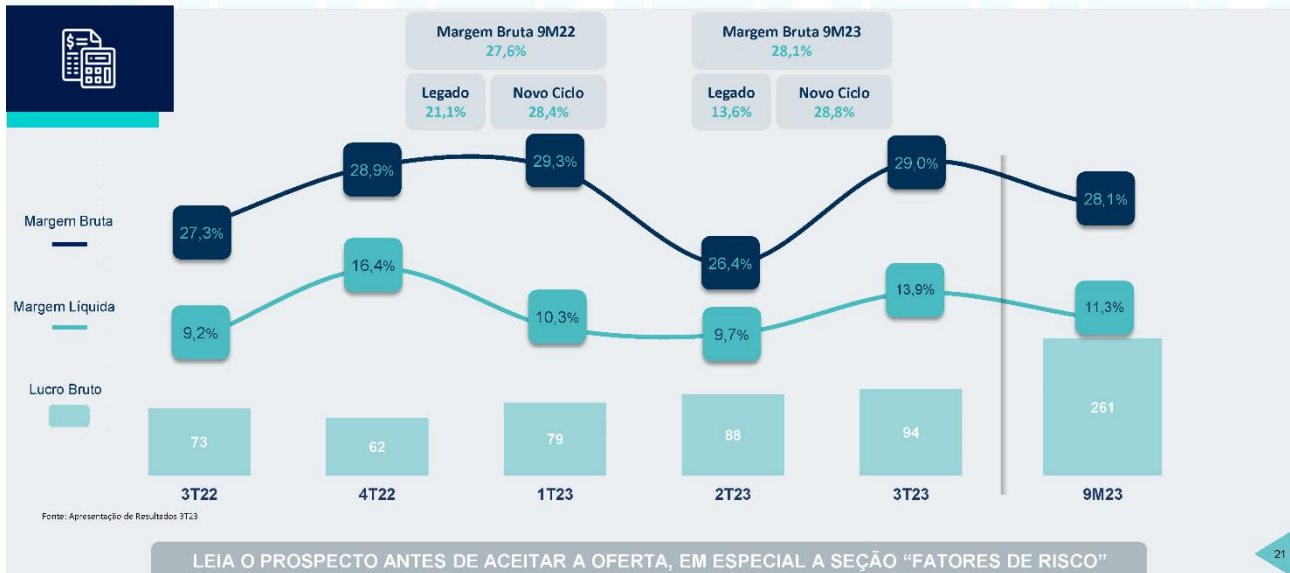
LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

20



LUCRO BRUTO, MARGEM BRUTA E MARGEM LÍQUIDA (R\$ MILHÕES)

MATERIAL PUBLICITÁRIO

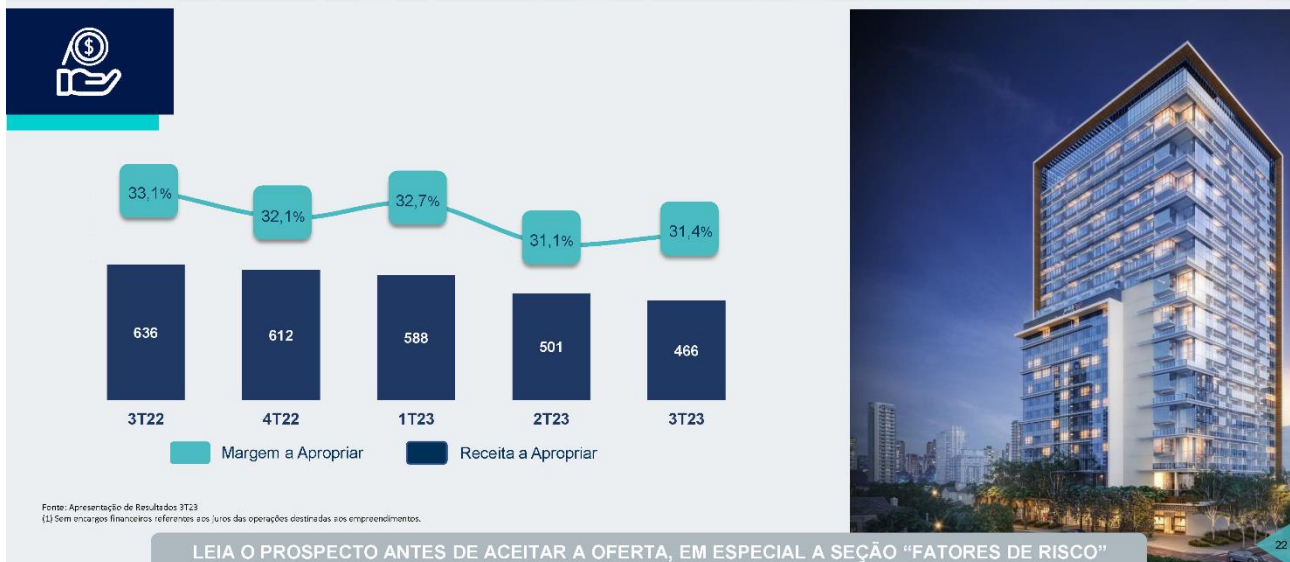


LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

21

RECEITA E MARGEM A APROPRIAR

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

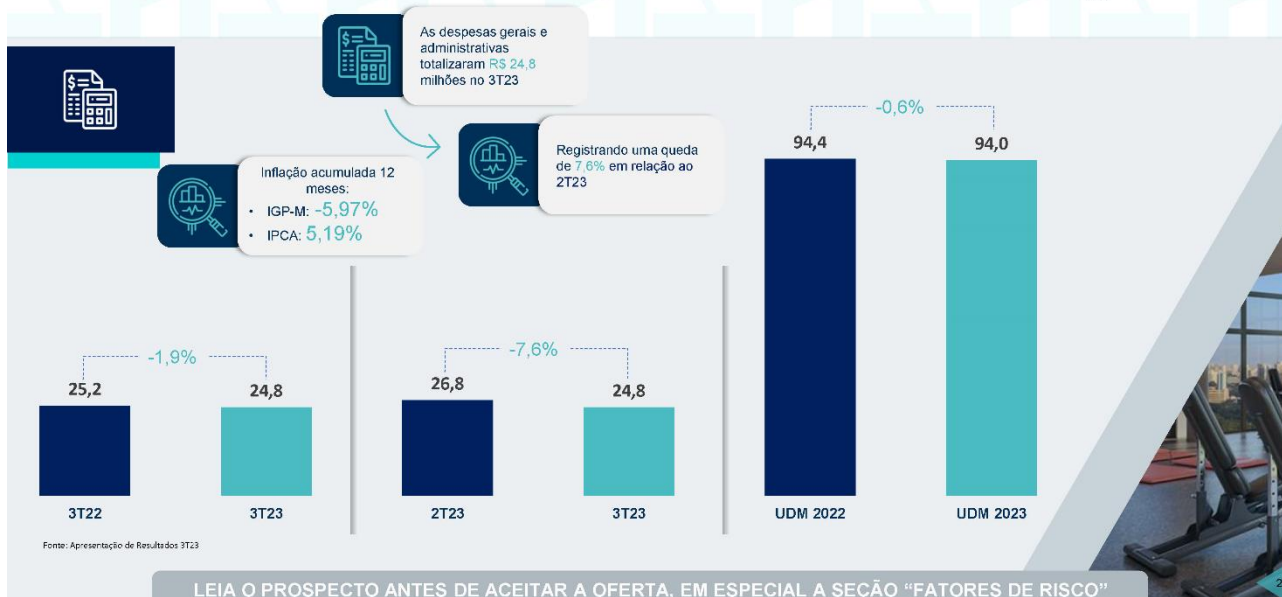
22





DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (R\$ MILHÕES)

MATERIAL PUBLICITÁRIO



RESULTADO LÍQUIDO CONTROLADORA (R\$ MILHÕES)

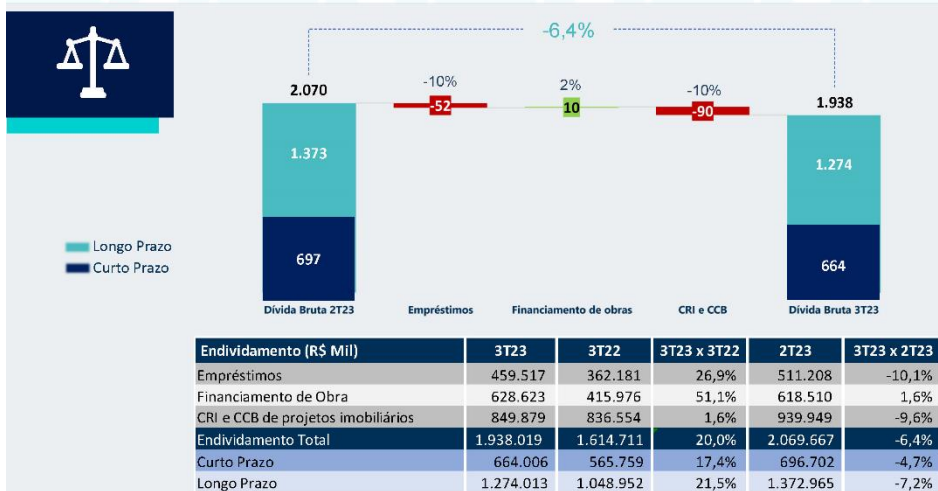
MATERIAL PUBLICITÁRIO





ENDIVIDAMENTO 3T23 (R\$ MILHÕES)

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fonte: Apresentação de Resultados 3T23

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

25

ALAVANCAGEM (R\$ MILHÕES)

MATERIAL PUBLICITÁRIO



DÍVIDA LÍQUIDA / PATRIMÔNIO CONSOLIDADO

Endividamento (R\$ Milhões)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23
Dívida Líquida	1.670	1.311	27,4%	1.643	1,7%
Patrimônio Líquido Consolidado	2.292	1.999	14,7%	2.229	2,9%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado	72,8%	65,6%	7,2 p.p.	73,7%	-0,9 p.p.

Fonte: Apresentação de Resultados 3T23

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

26

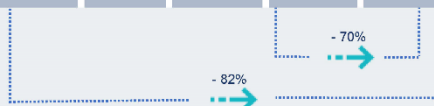


CASH BURN GERAÇÃO DE CAIXA (R\$ MILHÕES)

MATERIAL PUBLICITÁRIO



R\$ Milhões	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Disponibilidade	304	335	267	427	268
Empréstimo e Financiamentos	1.615	1.816	1.819	2.070	1.938
Dívida líquida Início do período	1.160	1.311	1.480	1.552	1.643
Dívida líquida Fim do período	1.311	1.480	1.552	1.643	1.670
(Cash Burn) Geração de Caixa	(150,7)	(169,4)	(71,4)	(90,8)	(27,1)



Fonte: Apresentação de Resultados 3T23

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

27

MATERIAL PUBLICITÁRIO



CONTATOS

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

HBOR
B3 LISTED NM



CONTATOS

MATERIAL PUBLICITÁRIO

 **Helbor**

sinta-se em casa

 BR PARTNERS

Danilo Catarucci, CFA
danilo.catarucci@brpartners.com.br
Fone: +55 (11) 3704 1151
Cel: +55 (11) 9 8125 059

Marcella Marcondes
marcella.marcondes@brpartners.com.br
Fone: +55 (11) 3704 1187
Cel: +55 (11) 9 8895 8321

Lucas Melo
lucas.melo@brpartners.com.br
Fone: +55 (11) 3704 1021

André Morais
andre.morais@brpartners.com.br
Fone: +55 (11) 3704 1177

BR Partners Banco de Investimento S/A

Av Brig. Faria Lima, 3.732 – 28º andar
CEP 04538-132 - São Paulo - SP - Brasil
Tel.: +55 11 3704-1000

www.brpartners.com.br

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

2



18. DEFINIÇÕES





18. DEFINIÇÕES

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

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto acima ou nos demais documentos da operação, conforme o caso; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) as referências contidas neste prospecto a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“Agente Fiduciário dos CRI”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada na Capa deste Prospecto.
“Alienação Fiduciária de Imóvel”	A alienação fiduciária do Imóvel (conforme definido abaixo).
“Alienação Fiduciária de Quotas”	A alienação fiduciária de 8.230.624 (oito milhões, duzentas e trinta mil, seiscentas e vinte e quatro) quotas de titularidade da Devedora (conforme definido abaixo) no capital social da SPE (conforme definido abaixo).
“Amortização”	A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, a ser realizada, em parcela única, na Data de Vencimento.
“Amortização Extraordinária Facultativa”	A amortização extraordinária facultativa do Valor Principal da CCB (conforme definido nos Documentos da Operação), que poderá ser realizada em conformidade com as condições previstas na CCB.
“Amortização Extraordinária Obrigatória”	A amortização extraordinária obrigatória do Valor Principal da CCB, a ser realizada em conformidade com as condições previstas na CCB.
“ANBIMA”	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0007-62.
“Anúncio de Encerramento da Distribuição”	O anúncio em que será divulgado o resultado da Oferta, nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início de Distribuição”	O aviso resumido em que será comunicado o início da distribuição dos CRI e dá ampla divulgação ao Prospecto Definitivo (conforme definido abaixo), o qual conterá as informações previstas no parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI” ou “Assembleia Especial”	A assembleia especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com a cláusula 11 do Termo de Securitização.
“Aviso ao Mercado”	O aviso resumido em que se dará ampla divulgação ao requerimento do registro automático, o qual conterá as



	informações previstas no parágrafo 1º do artigo 57 da Resolução CVM 160.
“Banco Liquidante”	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI.
“BR Partners”	O BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.220.493/0001-17.
“B3”	A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901.
“CCB”	A “ <i>Cédula de Crédito Bancário nº 5158, referente a Crédito Imobiliário</i> ”, emitida pela Devedora (conforme definido abaixo), em favor do BR Partners, no valor de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), por meio da qual o BR Partners concedeu financiamento imobiliário residencial à Devedora.
“CCI”	A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo).
“Cedente”	O BR Partners, conforme acima qualificado.
“Cessão Fiduciária de Recebíveis”	A cessão fiduciária sobre os Recebíveis (conforme definido abaixo).
“CETIP21”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 do Termo de Securitização.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“Código Civil”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
“Condições Precedentes”	As condições precedentes para a primeira liberação do valor do Preço de Aquisição à Devedora, do qual deverão ser deduzidos os valores previstos no Contrato de Cessão.



<p>“Conta de Livre Movimentação”</p>	<p>A conta corrente de livre movimentação, de titularidade da Devedora, conforme indicada no Contrato de Cessão.</p>
<p>“Conta do Patrimônio Separado”</p>	<p>A conta corrente nº 67712-3, agência nº 0262, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (cód. nº 341), de titularidade da Emissora.</p>
<p>“Contrato de Cessão”</p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”</i>, a ser celebrado entre o Cedente, a Emissora e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB e representados pela CCI, emitida pela Emissora, foram cedidos pelo Cedente à Emissora.</p>
<p>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”</p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i>, a ser celebrado entre a SPE e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel.</p>
<p>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”</p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, Sob Condição Suspensiva”</i>, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas.</p>
<p>“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”</p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, sob Condição Suspensiva”</i>, a ser celebrado entre a SPE e a Emissora, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis.</p>
<p>“Contrato de Distribuição”</p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Contrato Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 43ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.”</i>, celebrado entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder.</p>
<p>“Coordenador Líder”</p>	<p>O BR Partners, acima qualificado.</p>
<p>“Créditos Imobiliários”</p>	<p>Os créditos imobiliários decorrentes da CCB e representados pela CCI, com valor de principal de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), acrescido de juros remuneratórios, conforme previstos na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados à CCB.</p>
<p>“CRI”</p>	<p>Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 43ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários nos termos do Termo de Securitização.</p>
<p>“CRI em Circulação”, para fins de quórum</p>	<p>Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou detidos pela Devedora, pelas Fiduciárias ou por suas controladoras e/ou sociedades por elas controladas, ou seus administradores,</p>



	incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.
“CVM”	A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS , entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, criada pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.507.878/0001-08.
“Data de Emissão”	O dia 24 de novembro de 2023.
“Data de Pagamento da CCB”	Cada data de pagamento de juros remuneratórios, conforme Anexo II da CCB.
“Data de Pagamento dos CRI”	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme Anexo II do Termo de Securitização.
“Data de Vencimento Final”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 26 de novembro de 2027.
“Demais Despesas”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12 do Termo de Securitização.
“Despesas”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12 do Termo de Securitização.
“Despesas Flat”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12 do Termo de Securitização.
“Devedora”	A HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. , sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.263.189/0001-02.
“Dia Útil”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Documentos da Operação”	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Recebíveis; (vii) o Termo de Securitização; (viii) o presente Prospecto; (ix) a Lâmina da Oferta (conforme definido abaixo); (x) o Aviso ao Mercado; (xi) o Anúncio de Início de Distribuição; e (xii) o Anúncio de Encerramento da Distribuição.
“Documento de Aceitação da Oferta”	O documento de aceitação da Oferta (conforme definido abaixo) dos CRI, o qual contempla a ordem de investimentos, por meio dos quais os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados subscreverão os CRI e formalizarão a sua ciência em



	relação a todos os termos e condições do Termo de Securitização, do presente Prospecto e da Oferta.
“Emissora” ou “Securitizadora”	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , qualificada na Capa deste Prospecto.
“Emissão”	A 43ª emissão de CRI da Emissora.
“Empreendimento Alvo”	O empreendimento imobiliário residencial e/ou a parcela residencial do empreendimento imobiliário de uso misto, localizado na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, cujo desenvolvimento será realizado pela SPE, controlada pela Devedora com os recursos captados com a emissão da CCB, conforme identificados no Anexo I do Termo de Securitização.
“Escriturador”	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, na qualidade de instituição responsável pela escrituração dos CRI.
“Escritura de Emissão de CCI”	Conforme eventualmente alterada, a “ <i>Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i> ”, a ser celebrada entre a Emissora, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo), na qualidade de instituição custodiante das CCI.
“Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”	Os eventos de vencimento antecipado não automático da CCB, conforme previstos na cláusula 15 da CCB.
“Evento de Vencimento Antecipado Automático”	Os eventos de vencimento antecipado automático da CCB, conforme previstos na cláusula 16 da CCB.
“Evento de Vencimento Antecipado”	Indistintamente, conforme aplicável, Evento de Vencimento Antecipado Não Automático ou Evento de Vencimento Antecipado Automático.
“Fundo de Despesas”	O fundo de despesas constituído pela Devedora para garantir o pagamento das Despesas, no montante mínimo de R\$ 143.882,86 (cento e quarenta e três mil, oitocentos e oitenta e dois reais e oitenta e seis centavos) (“ <u>Montante Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”). Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Despesas for, a qualquer tempo, inferior ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora deverá recompor o Fundo de Despesas, com recursos próprios, na próxima Data de Pagamento da CCB, mediante notificação da Securitizadora nesse sentido.
“Garantias”	A Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Fundo de Despesas, quando referidos em conjunto.



“Imóvel”	A fração ideal de 87,17337% (oitenta e sete inteiros e cento e setenta e três mil, trezentos e setenta e sete centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 198.527 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
“Instituição Custodiante”	instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, qual seja, o BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17, a qual é devidamente autorizada a atuar como custodiante de instrumentos financeiros, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.
“Investidores Profissionais”	Significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30.
“Investidores Qualificados”	Significam os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
“Investidores”	Os Investidores Qualificados.
“JUCESP”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Juros Remuneratórios”	A remuneração devida aos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), conforme estabelecida na cláusula 3.1, alínea “(g)”, do Termo de Securitização.
“Lâmina da Oferta”	A lâmina da oferta, a ser elaborada pela Emissora em conjunto com o Coordenador Líder em adição ao Prospecto e de forma consistente com ele, servindo para sintetizar o seu conteúdo e apresentar as características essenciais da Oferta.
“Lei 6.404”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações.
“Lei 9.514”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.
“Lei 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 do Termo de Securitização.



<p>“Obrigações Garantidas”</p>	<p>O fiel, pontual e integral cumprimento (a) da obrigação de pagamento de todos os créditos imobiliários decorrentes da CCB, representados pela CCI, com valor de principal de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), acrescido dos Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB, aos demais Documentos da Operação e/ou necessários para a execução das Garantias, bem como (b) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Devedora e da SPE nos termos dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo), incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI, incluindo juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, multa e qualquer outro encargo previsto no Termo de Securitização até liquidação integral dos CRI.</p>
<p>“Oferta dos CRI”</p>	<p>Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos para Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), devendo, portanto, ser registrada na CVM pelo rito de registro automático, nos termos da Seção II da Resolução CVM 160.</p>
<p>“Patrimônio Separado”</p>	<p>O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela CCB, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos da Lei 14.430: (a) constituem patrimônio separado que não se confunde com o patrimônio da Emissora; (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo de Securitização; (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, e não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.</p>
<p>“Prazo de Distribuição”</p>	<p>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.</p>
<p>“Preço de Aquisição”</p>	<p>O preço de aquisição dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão.</p>



<p>“Prospecto Definitivo”</p>	<p>O <i>“Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 43ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.”</i>, a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição.</p>
<p>“Prospecto Preliminar”</p>	<p>Este <i>“Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 43ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.”</i>, disponibilizado aos Investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado.</p>
<p>“Prospecto”</p>	<p>O Prospecto Preliminar ou o Prospecto Definitivo, conforme o caso.</p>
<p>“Recebíveis”</p>	<p>Os recebíveis decorrentes das futuras vendas das Unidades Autônomas ou da Fração Ideal, correspondente às Unidades Autônomas, de titularidade da SPE.</p>
<p>“Regime Fiduciário”</p>	<p>O regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e as Garantias, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.</p>
<p>“Resolução CVM 17”</p>	<p>A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI.</p>
<p>“Resolução CVM 30”</p>	<p>A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, bem como define Investidores Qualificados e Investidores Profissionais.</p>
<p>“Resolução CVM 60”</p>	<p>A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.</p>
<p>“Resolução CVM 80”</p>	<p>A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.</p>
<p>“Resolução CVM 81”</p>	<p>A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e debêntures.</p>
<p>“Resolução CVM 160”</p>	<p>A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores</p>



	<p>mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.</p>
“SPE”	<p>A HESA 189 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 30.816.597/0001-08.</p>
“Titulares dos CRI”	<p>Os Investidores subscritores e detentores dos CRI.</p>
“Valor Total Líquido”	<p>O valor total líquido das retenções previstas na CCB a ser transferido à Devedora a título de desembolso do crédito objeto da CCB, conforme previsto no Contrato de Cessão, após o atendimento das Condições Precedentes.</p>



ANEXOS

- ANEXO A** ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DOS CRI
- ANEXO B** ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA EMISSORA
- ANEXO C** ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA DEVEDORA
- ANEXO D** TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
- ANEXO E** DOCUMENTO QUE FORMALIZA O LASTRO DA EMISSÃO, QUANDO O LASTRO FOR UM TÍTULO DE DÍVIDA CUJA INTEGRALIZAÇÃO SE DARÁ COM RECURSOS ORIUNDOS DA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
- ANEXO F** DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO NA CVM DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO
- ANEXO G** DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160





ANEXO A

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





DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188870510ADA

JUCESP
31 05 23



JUCESP PROTOCOLO
0.904.618/23-7



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

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 24 DE MAIO DE 2023**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada aos 24 de maio de 2023, às 11:00 horas na sede social da Habitasec Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902.
- 2. CONVOCAÇÃO:** Dispensada a publicação do edital de convocação nos termos do Artigo 11 do Estatuto Social da Companhia e Artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada ("Lei das Sociedades Anônimas").
- 3. QUÓRUM DE INSTALAÇÃO:** Presentes os acionistas representando 100% (cem por cento) do capital social da Companhia, conforme assinaturas no Livro de Presença de Acionistas da Companhia.
- 4. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Vicente Postiga Nogueira e secretariados por Daniela Angela Rodrigues.
- 5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre (i) adequação do Artigo 3º item (vi) do Estatuto Social, e inclusão do item (xi), de modo a atualizar a legislação competente para a Resolução 60 da Comissão de Valores Mobiliários vigente a partir de 23/12/2021 e Lei 14.430 de 03/08/2022; (ii) ajustar o Artigo 22 § 3º do Estatuto de modo a ampliar o limite de emissões de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) para R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), bem como a inclusão da possibilidade de emissão de certificados de recebíveis observando o referido valor limite, conforme deliberado em Reunião do Conselho de Administração ocorrida em 24 de maio de 2023; (iii) adequação do Artigo 25 § 1º do Estatuto de modo a ampliar o prazo máximo de validade das procurações outorgadas pela Companhia; e (iv) a autorização à Diretoria da Companhia para adotar todas as medidas e assinar quaisquer documentos necessários para a efetiva implementação das deliberações aprovadas.
- 6. DELIBERAÇÕES:** Dando início aos trabalhos, os acionistas presentes apreciaram as matérias constantes da Ordem do Dia e, por unanimidade e sem qualquer ressalva, tomaram as deliberações que seguem:



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
31 05 2023

6.1. Aprovaram a adequação do Artigo 3º item (vi) e inclusão do item (xi) no referido artigo do Estatuto Social, de modo a atualizar a legislação competente para Resolução 60 da Comissão de Valores Mobiliários vigente a partir de 23/12/2021 e Lei 14.430 de 03/08/2022, o qual passa a vigor com a seguinte redação:

“Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, (ii) a emissão de ofertas públicas no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários, (CRIs) podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro 1997, conforme alterada, e outras disposições legais aplicáveis, (iii) a emissão de ofertas públicas, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos, (iv) a prestação de serviços de gestão e administração de créditos imobiliários e valores mobiliários próprios ou de terceiros, de Patrimônio Separado de CRI e/ou CRA, e ainda, prestação de serviço de consultoria imobiliária para fundos de investimentos, (v) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários, (vi) a emissão, distribuição de ofertas públicas, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiro e de capitais, nos termos da Resolução 60 da Comissão de Valores Imobiliários, datada de 23/12/2021, e alterações posteriores, além de outras disposições legais aplicáveis, (vii) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias e de terceiros, (viii) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos, (ix) a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia; (x) a gestão de fundos e recursos próprios e de terceiros; (xi) a emissão de ofertas públicas, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos, nos termos da Lei 14.430 de 03/08/2022, e alterações posteriores, além de outras disposições legais aplicáveis.”

6.2. Aprovaram a alteração do Artigo 22 § 3º do Estatuto de modo a ampliar o limite de emissões de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) para R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), conforme deliberado em Reunião do Conselho de Administração ocorrida em 24 de maio de 2023, passando o referido parágrafo a vigor com a seguinte redação:

“§ 3º. O Conselho de Administração da Companhia autoriza a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs); certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) e certificados de recebíveis (CRs), até o limite de R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), consideradas as emissões em conjunto, por prazo indeterminado, nos termos da lei competente.”



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

JUCESP
31 05 23

6.3 Aprovaram a alteração do Artigo 25 § 1º do Estatuto, de modo a ampliar o prazo máximo de validade de 1 (um) ano para 2 (dois) anos das procurações a serem outorgadas pela Companhia.

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

§ 1º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 2 (dois) anos.”

6.4. Aprovaram a consolidação do Estatuto Social da Companhia, nos termos do Anexo I desta Ata.

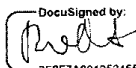
6.5. Autorizaram a Diretoria da Companhia a adotar todas as medidas e assinar quaisquer documentos necessários para a efetiva implementação das deliberações ora aprovadas.

7. ENCERRAMENTO: E, nada mais havendo a tratar, suspenderam-se os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, que, lida e achada conforme, foi por todos assinada. **Mesa:** Rodrigo Faria Estrada (Presidente) e Daniela Angela Rodrigues (Secretária). **Conselheiros:** Vicente Postiga Nogueira, Rodrigo Faria Estrada e Marcos Ribeiro do Valle Neto.

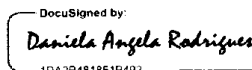
Confere com a original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 24 de maio de 2023.

MESA:

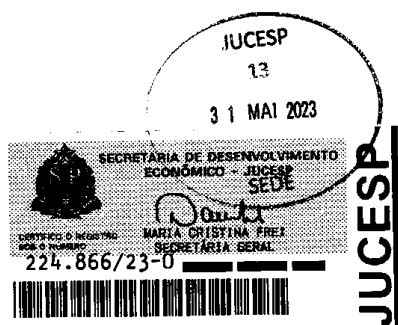
DocuSigned by:

3F2F7A801253455

Rodrigo Faria Estrada
Presidente

DocuSigned by:

1DA2B4818518492

Daniela Angela Rodrigues
Secretária

(Página 3/11 da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 24/05/2023)





DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

DocuSign
31 05 23

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CAPÍTULO I

DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

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

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

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social **(i)** a aquisição e securitização de créditos imobiliários, **(ii)** a emissão de ofertas públicas no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários, (CRIs) podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro 1997, conforme alterada, e outras disposições legais aplicáveis, **(iii)** a emissão de ofertas públicas, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos, **(iv)** a prestação de serviços de gestão e administração de créditos imobiliários e valores mobiliários próprios ou de terceiros, de Patrimônio Separado de CRI e/ou CRA, e ainda, prestação de serviço de consultoria imobiliária para fundos de investimentos, **(v)** a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários, **(vi)** a emissão, distribuição de ofertas públicas, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiro e de capitais, nos termos da Resolução 60 da Comissão de Valores Imobiliários, datada de 23/12/2021, e alterações posteriores, além de outras disposições legais aplicáveis, **(vii)** a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias e de terceiros, **(viii)** a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos, **(ix)** a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia; **(x)** a gestão de fundos e recursos próprios e de terceiros; e **(xi)** a emissão de ofertas públicas, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos, nos termos da Lei 14.430 de 03/08/2022, e alterações posteriores, além de outras disposições legais aplicáveis.

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



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188E70510ADA

30.05.2023

Caso a Assembleia Geral não se realize após a primeira convocação, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias.

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

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

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

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

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

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

- (i) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e, se instalado, do Conselho Fiscal;
- (ii) fixar os honorários globais dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a remuneração dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- (iii) deliberar, de acordo com a proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;
- (iv) deliberar sobre a solicitação de recuperação judicial ou extrajudicial ou pedido de autofalência pela Companhia e/ou decisão sobre a forma de exercício do seu direito de voto em Assembleias gerais de suas sociedades controladas ("Controladas") que trate de solicitação de recuperação judicial ou extrajudicial ou pedido de autofalência pelas Controladas;
- (v) deliberar sobre a dissolução ou liquidação da Companhia e/ou decisão sobre a forma de exercício de seu direito de voto em Assembleias gerais de suas Controladas que trate de dissolução ou liquidação das Controladas;



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

00037
31 05 20

- (vi) eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; e
(vii) a modificação de seu objeto social e/ou quaisquer alterações deste Estatuto Social.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Seção I - Disposições Comuns aos Órgãos da Administração

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

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

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

Seção II - Conselho de Administração

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

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

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

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

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



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

ATA DA REUNIÃO
DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
DE 31 DE 2023

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

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

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

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

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

§ 3º. O Conselho de Administração da Companhia autoriza a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs); certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) e certificados de recebíveis (CRs), até o limite de R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), consideradas as emissões em conjunto, por prazo indeterminado, nos termos da lei competente.



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

DUCEP
31 05 23

Seção III – Diretoria

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

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

(a) a 2 (dois) Diretores;

(b) a 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador com poderes especiais e específicos, devidamente outorgados na forma do Artigo 25 abaixo;

(c) a 2 (dois) procuradores com poderes especiais e específicos, devidamente outorgados na forma do Artigo 25 abaixo; ou

(d) a 1 (um) procurador com poderes especiais e específicos conforme indicado no § 3º infra, devidamente outorgados na forma do §2º do Artigo 25 abaixo.

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

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

(i) venda de qualquer bem integrante do ativo permanente da Companhia;

(ii) constituição de ônus sobre qualquer bem ou direito da Companhia em garantia de operações que envolvam a Companhia (financeiras ou não);

(iii) aprovação de investimentos ou a tomada de empréstimos ou financiamentos de qualquer natureza;

(iv) compra de direitos creditórios e/ou carteiras de crédito de qualquer natureza; e

(v) aprovação da emissão de quaisquer títulos e valores mobiliários.

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



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

DUCEP
31 05 23

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

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

§ 1º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 2 (dois) anos.

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

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

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

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

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

CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

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

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

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

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



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

DUCEP
31 05 23

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

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

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

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

CAPÍTULO VII LIQUIDAÇÃO

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

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

CAPÍTULO VIII FORO

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

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES GERAIS

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



DocuSign
31 05 23

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 106BC1844A1341A8B18A188B70510ADA
Assunto: Complete com a DocuSign: 2023.05.24 AGE_estatuto-limite emissoes_final.docx
Envelope fonte:
Documentar páginas: 11 Assinaturas: 2
Certificar páginas: 5 Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-08.00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Daniela Angela Rodrigues
Avenida Brigadeiro Faria Lima 2894
nil
São Paulo, WA 01451902
daniela.rodrigues@habitasec.com.br
Endereço IP: 187.116.77.210

Rastreamento de registros

Status: Original Portador: Daniela Angela Rodrigues
24/05/2023 17:21:53 daniela.rodrigues@habitasec.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Daniela Angela Rodrigues
daniela.rodrigues@habitasec.com.br
Diretora Jurídico e Compliance
Habitasec Securitizadora S/A
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by
Daniela Angela Rodrigues
10A21451902-FA492

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 187.116.77.210

Registro de hora e data

Enviado: 24/05/2023 17:22:33
Visualizado: 24/05/2023 17:22:47
Assinado: 24/05/2023 17:22:52

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Rodrigo Faria Estrada
roestrada@habitasec.com.br
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by
Rodrigo Faria Estrada
38-2F7A6511-73452

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo
Usando endereço IP: 85.243.23.201

Enviado: 24/05/2023 17:22:33
Visualizado: 25/05/2023 05:27:47
Assinado: 25/05/2023 05:27:54

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/05/2023 05:27:47
ID: 2f2f8e8a-766f-4b1d-aef9-3e98b4d12d89

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Eventos com testemunhas

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos do tabelião

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope

Status

Carimbo de data/hora

Envelope enviado
Entrega certificada

Com hash/criptografado
Segurança verificada

24/05/2023 17:22:33
25/05/2023 05:27:47



Eventos de resumo do envelope

Assinatura concluída
Concluído

Eventos de pagamento

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

Status

Segurança verificada
Segurança verificada

Status

Carimbo de data/hora

25/05/2023 05:27:54
25/05/2023 05:27:54

Carimbo de data/hora



ANEXO B

ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA EMISSORA





DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188670510ADA

JUCESP
31 05 23



JUCESP PROTOCOLO
0.904.618/23-7



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

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 24 DE MAIO DE 2023**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada aos 24 de maio de 2023, às 11:00 horas na sede social da Habitasec Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902.
- 2. CONVOCAÇÃO:** Dispensada a publicação do edital de convocação nos termos do Artigo 11 do Estatuto Social da Companhia e Artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada ("Lei das Sociedades Anônimas").
- 3. QUÓRUM DE INSTALAÇÃO:** Presentes os acionistas representando 100% (cem por cento) do capital social da Companhia, conforme assinaturas no Livro de Presença de Acionistas da Companhia.
- 4. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Vicente Postiga Nogueira e secretariados por Daniela Angela Rodrigues.
- 5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre (i) adequação do Artigo 3º item (vi) do Estatuto Social, e inclusão do item (xi), de modo a atualizar a legislação competente para a Resolução 60 da Comissão de Valores Mobiliários vigente a partir de 23/12/2021 e Lei 14.430 de 03/08/2022; (ii) ajustar o Artigo 22 § 3º do Estatuto de modo a ampliar o limite de emissões de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) para R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), bem como a inclusão da possibilidade de emissão de certificados de recebíveis observando o referido valor limite, conforme deliberado em Reunião do Conselho de Administração ocorrida em 24 de maio de 2023; (iii) adequação do Artigo 25 § 1º do Estatuto de modo a ampliar o prazo máximo de validade das procurações outorgadas pela Companhia; e (iv) a autorização à Diretoria da Companhia para adotar todas as medidas e assinar quaisquer documentos necessários para a efetiva implementação das deliberações aprovadas.
- 6. DELIBERAÇÕES:** Dando início aos trabalhos, os acionistas presentes apreciaram as matérias constantes da Ordem do Dia e, por unanimidade e sem qualquer ressalva, tomaram as deliberações que seguem:



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

REUNIÃO
31 05 23

6.1. Aprovaram a adequação do Artigo 3º item (vi) e inclusão do item (xi) no referido artigo do Estatuto Social, de modo a atualizar a legislação competente para Resolução 60 da Comissão de Valores Mobiliários vigente a partir de 23/12/2021 e Lei 14.430 de 03/08/2022, o qual passa a vigor com a seguinte redação:

“Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, (ii) a emissão de ofertas públicas no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários, (CRIs) podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro 1997, conforme alterada, e outras disposições legais aplicáveis, (iii) a emissão de ofertas públicas, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos, (iv) a prestação de serviços de gestão e administração de créditos imobiliários e valores mobiliários próprios ou de terceiros, de Patrimônio Separado de CRI e/ou CRA, e ainda, prestação de serviço de consultoria imobiliária para fundos de investimentos, (v) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários, (vi) a emissão, distribuição de ofertas públicas, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiro e de capitais, nos termos da Resolução 60 da Comissão de Valores Imobiliários, datada de 23/12/2021, e alterações posteriores, além de outras disposições legais aplicáveis, (vii) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias e de terceiros, (viii) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos, (ix) a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia; (x) a gestão de fundos e recursos próprios e de terceiros; (xi) a emissão de ofertas públicas, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos, nos termos da Lei 14.430 de 03/08/2022, e alterações posteriores, além de outras disposições legais aplicáveis.”

6.2 Aprovaram a alteração do Artigo 22 § 3º do Estatuto de modo a ampliar o limite de emissões de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) para R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), conforme deliberado em Reunião do Conselho de Administração ocorrida em 24 de maio de 2023, passando o referido parágrafo a vigor com a seguinte redação:

“§ 3º. O Conselho de Administração da Companhia autoriza a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs); certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) e certificados de recebíveis (CRs), até o limite de R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), consideradas as emissões em conjunto, por prazo indeterminado, nos termos da lei competente.”



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

JUCESP
31 05 23

6.3 Aprovaram a alteração do Artigo 25 § 1º do Estatuto, de modo a ampliar o prazo máximo de validade de 1 (um) ano para 2 (dois) anos das procurações a serem outorgadas pela Companhia.

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

§ 1º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 2 (dois) anos.”

6.4. Aprovaram a consolidação do Estatuto Social da Companhia, nos termos do Anexo I desta Ata.

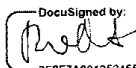
6.5. Autorizaram a Diretoria da Companhia a adotar todas as medidas e assinar quaisquer documentos necessários para a efetiva implementação das deliberações ora aprovadas.

7. ENCERRAMENTO: E, nada mais havendo a tratar, suspenderam-se os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, que, lida e achada conforme, foi por todos assinada. **Mesa:** Rodrigo Faria Estrada (Presidente) e Daniela Angela Rodrigues (Secretária). **Conselheiros:** Vicente Postiga Nogueira, Rodrigo Faria Estrada e Marcos Ribeiro do Valle Neto.

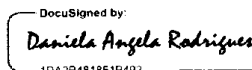
Confere com a original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 24 de maio de 2023.

MESA:

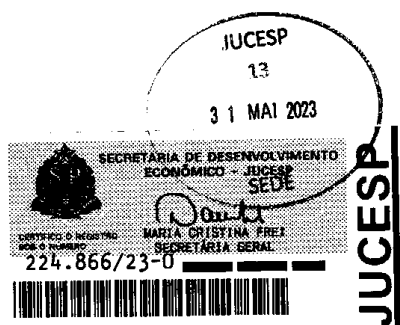
DocuSigned by:

3F2F7A801253455

Rodrigo Faria Estrada
Presidente

DocuSigned by:

1DA2B4818518492

Daniela Angela Rodrigues
Secretária

(Página 3/11 da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 24/05/2023)





DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

DocuSign
31 05 23

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CAPÍTULO I

DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

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

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

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social **(i)** a aquisição e securitização de créditos imobiliários, **(ii)** a emissão de ofertas públicas no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários, (CRIs) podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro 1997, conforme alterada, e outras disposições legais aplicáveis, **(iii)** a emissão de ofertas públicas, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos, **(iv)** a prestação de serviços de gestão e administração de créditos imobiliários e valores mobiliários próprios ou de terceiros, de Patrimônio Separado de CRI e/ou CRA, e ainda, prestação de serviço de consultoria imobiliária para fundos de investimentos, **(v)** a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários, **(vi)** a emissão, distribuição de ofertas públicas, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiro e de capitais, nos termos da Resolução 60 da Comissão de Valores Imobiliários, datada de 23/12/2021, e alterações posteriores, além de outras disposições legais aplicáveis, **(vii)** a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias e de terceiros, **(viii)** a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos, **(ix)** a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia; **(x)** a gestão de fundos e recursos próprios e de terceiros; e **(xi)** a emissão de ofertas públicas, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos, nos termos da Lei 14.430 de 03/08/2022, e alterações posteriores, além de outras disposições legais aplicáveis.

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



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

30.05.20

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

CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

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

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



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188E70510ADA

30.05.2023

Caso a Assembleia Geral não se realize após a primeira convocação, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias.

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

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

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

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

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

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

- (i) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e, se instalado, do Conselho Fiscal;
- (ii) fixar os honorários globais dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a remuneração dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- (iii) deliberar, de acordo com a proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;
- (iv) deliberar sobre a solicitação de recuperação judicial ou extrajudicial ou pedido de autofalência pela Companhia e/ou decisão sobre a forma de exercício do seu direito de voto em Assembleias gerais de suas sociedades controladas ("Controladas") que trate de solicitação de recuperação judicial ou extrajudicial ou pedido de autofalência pelas Controladas;
- (v) deliberar sobre a dissolução ou liquidação da Companhia e/ou decisão sobre a forma de exercício de seu direito de voto em Assembleias gerais de suas Controladas que trate de dissolução ou liquidação das Controladas;



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

ATA DA REUNIÃO
DE 31 DE 20

(vi) eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; e
(vii) a modificação de seu objeto social e/ou quaisquer alterações deste Estatuto Social.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Seção I - Disposições Comuns aos Órgãos da Administração

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

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

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

Seção II - Conselho de Administração

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

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

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

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

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



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

ATA DA REUNIÃO
DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
DE 31 DE 2023

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

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

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

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

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

§ 3º. O Conselho de Administração da Companhia autoriza a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs); certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) e certificados de recebíveis (CRs), até o limite de R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), consideradas as emissões em conjunto, por prazo indeterminado, nos termos da lei competente.



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

DUCEP
31 05 23

Seção III – Diretoria

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

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

(a) a 2 (dois) Diretores;

(b) a 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador com poderes especiais e específicos, devidamente outorgados na forma do Artigo 25 abaixo;

(c) a 2 (dois) procuradores com poderes especiais e específicos, devidamente outorgados na forma do Artigo 25 abaixo; ou

(d) a 1 (um) procurador com poderes especiais e específicos conforme indicado no § 3º infra, devidamente outorgados na forma do §2º do Artigo 25 abaixo.

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

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

(i) venda de qualquer bem integrante do ativo permanente da Companhia;

(ii) constituição de ônus sobre qualquer bem ou direito da Companhia em garantia de operações que envolvam a Companhia (financeiras ou não);

(iii) aprovação de investimentos ou a tomada de empréstimos ou financiamentos de qualquer natureza;

(iv) compra de direitos creditórios e/ou carteiras de crédito de qualquer natureza; e

(v) aprovação da emissão de quaisquer títulos e valores mobiliários.

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



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

DUCEP
31 05 23

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

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

§ 1º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 2 (dois) anos.

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

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

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

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

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

CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

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

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

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

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



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

DUCEP
31 05 23

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

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

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

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

CAPÍTULO VII LIQUIDAÇÃO

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

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

CAPÍTULO VIII FORO

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

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES GERAIS

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



DocuSign
31 05 23

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 106BC1844A1341A8B18A188B70510ADA
Assunto: Complete com a DocuSign: 2023.05.24 AGE_estatuto-limite emissoes_final.docx
Envelope fonte:
Documentar páginas: 11 Assinaturas: 2
Certificar páginas: 5 Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-08.00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Daniela Angela Rodrigues
Avenida Brigadeiro Faria Lima 2894
nil
São Paulo, WA 01451902
daniela.rodrigues@habitasec.com.br
Endereço IP: 187.116.77.210

Rastreamento de registros

Status: Original Portador: Daniela Angela Rodrigues
24/05/2023 17:21:53 daniela.rodrigues@habitasec.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Daniela Angela Rodrigues
daniela.rodrigues@habitasec.com.br
Diretora Jurídico e Compliance
Habitasec Securitizadora S/A
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by
Daniela Angela Rodrigues
10A2145190213452

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 187.116.77.210

Registro de hora e data

Enviado: 24/05/2023 17:22:33
Visualizado: 24/05/2023 17:22:47
Assinado: 24/05/2023 17:22:52

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Rodrigo Faria Estrada
roestrada@habitasec.com.br
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by
Rodrigo Faria Estrada
10A2145190213452

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo
Usando endereço IP: 85.243.23.201

Enviado: 24/05/2023 17:22:33
Visualizado: 25/05/2023 05:27:47
Assinado: 25/05/2023 05:27:54

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/05/2023 05:27:47
ID: 2f2f8e8a-766f-4b1d-aef9-3e98b4d12d89

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Eventos com testemunhas

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos do tabelião

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope

Status

Carimbo de data/hora

Envelope enviado
Entrega certificada

Com hash/criptografado
Segurança verificada

24/05/2023 17:22:33
25/05/2023 05:27:47



Eventos de resumo do envelope

Assinatura concluída
Concluído

Eventos de pagamento

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

Status

Segurança verificada
Segurança verificada

Status

Carimbo de data/hora

25/05/2023 05:27:54
25/05/2023 05:27:54

Carimbo de data/hora



ANEXO C

ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA DEVEDORA





JUCESP PROTOCOLO
0.566.541/22-1



HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 49.263.189/0001-02

NIRE 35.300.340.337 | Código CVM nº 20877

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

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



DUCEAP
24 05 20

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

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

“SEÇÃO III - ÓRGÃOS DE ASSESSORAMENTO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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





JUCESP
24 05 2022

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

Mogi das Cruzes, 9 de maio de 2022.

Mesa:


Henrique Borenstein
Presidente


Franco Gerodetti Neto
Secretário

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO - JUCESP

 CERTIFICADO DE REGISTRO
SOB O NÚMERO
264.669/22-8


GISELA SINIEMA DESCHIN
SECRETÁRIA GERAL

JUCESP

JUCESP
24 MAI 2022
SEDE



30/03/2024
24 03 2024

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 49.263.189/0001-02

NIRE 35.300.340.337 | Código CVM nº 20877

ANEXO I

MAPA FINAL DE VOTAÇÃO SINTÉTICO

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



DUPLICATA
24 05 20

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

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

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



QUINTA
24 05 20

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

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

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

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

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

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

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

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



CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

Artigo 9º - A Assembleia Geral que for convocada e instalada de acordo com a legislação aplicável e as disposições deste Estatuto Social tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e aprovar todas as resoluções que julgar convenientes a seus interesses e desenvolvimento.

Artigo 10 - A Assembleia Geral de acionistas reunir-se-á: (i) ordinariamente, uma vez por ano, nos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social para os fins previstos em lei; e (ii) extraordinariamente, sempre que os interesses da Companhia o exigirem, observadas as previsões legais e estatutárias.

§1º - A Assembleia Geral de acionistas será convocada pelo presidente do Conselho de Administração, pelo vice-presidente do Conselho de Administração, por quaisquer outros 2 (dois) membros do Conselho de Administração ou, ainda, de acordo com a Lei nº 6.404/76.

§2º - A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por outro membro do Conselho de Administração ou da Diretoria da Companhia que estiver presente e vier a ser escolhido pelos acionistas. O presidente da Assembleia Geral indicará o secretário da reunião.

§3º - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos, ressalvadas as exceções previstas em lei e neste Estatuto Social, não se computando os votos em branco.

§ 4º - A Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes dos respectivos editais de convocação, que deverão indicar adequadamente as matérias a serem deliberadas.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 11 - A Companhia será administrada e gerida por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, na forma da lei e deste Estatuto Social, sendo os conselheiros eleitos pela Assembleia Geral e os diretores eleitos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único. O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, sempre no intuito de assessorar o Conselho de Administração, sendo integrados por pessoas por ele designadas



dentre os membros da administração ou terceiros que preencham os requisitos legais e regulamentares para exercerem o cargo de administradores da companhia.

Artigo 12 - Os administradores serão investidos em seus cargos mediante assinatura do termo de posse no livro próprio, dentro de 30 (trinta) dias que se seguirem à sua eleição, e ficam dispensados de prestar caução para garantia de sua gestão. A posse dos administradores fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 48, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

Artigo 13 - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas, ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo interesse da Companhia.

Artigo 14 - A remuneração dos administradores será fixada pela Assembleia Geral. A Assembleia Geral poderá fixar uma verba global para os administradores, caso em que caberá ao Conselho de Administração deliberar a respeito de sua distribuição entre seus membros e a Diretoria.

Artigo 15 - Imediatamente após a investidura no cargo, os administradores deverão comunicar à Companhia a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, incluindo seus derivativos.

SEÇÃO II - CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 16 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, facultada a eleição de suplentes para cada um de seus membros, devendo todos serem pessoas naturais, residentes ou não no país. Os membros do Conselho de Administração serão eleitos ou destituídos pela Assembleia Geral, para um mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 17 - No mínimo 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, dos membros do Conselho de Administração deverão ser Conselheiros Independentes, conforme definido no Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao conselho de administração como conselheiros independentes ser deliberada na assembleia geral que os



2024
2025
2026

eleger.

§1º - Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido neste Artigo, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

§2º - Enquanto a Companhia tiver Acionista Controlador, na hipótese da eleição dos membros do Conselho de Administração ser procedida pelo voto múltiplo ou com a utilização da faculdade de que trata o art. 141, §§ 4º e 5º da Lei nº 6.404/76, será assegurado aos acionistas minoritários presentes à assembleia geral, desde que titulares de pelo menos 20% (vinte por cento) do capital social, a eleição de 2 (dois) membros do Conselho de Administração.

Artigo 18 - Na eleição dos membros do Conselho de Administração, a Assembleia Geral primeiramente determinará, pelo voto majoritário, o número de membros efetivos do conselho a serem eleitos e, se for o caso, o de suplentes.

Artigo 19 - O conselheiro deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembleia Geral, aquele que (i) ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia, ou (ii) possuir ou representar interesse conflitante com a Companhia. Não poderá ser exercido o direito de voto pelo conselheiro caso se configurem, supervenientemente, esses fatores de impedimento.

Artigo 20 - Os membros do Conselho de Administração deverão permanecer em seus cargos e no exercício de suas funções até que sejam eleitos seus substitutos ou assumam os seus respectivos suplentes, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembleia Geral.

Artigo 21 - O Conselho de Administração terá um presidente e um vice-presidente, que serão nomeados pela mesma Assembleia Geral que eleger seus demais membros.

Parágrafo Único. Os cargos de presidente do conselho de administração e de diretor presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa

Artigo 22 - No caso de ausência ou impedimento temporário do presidente do Conselho de Administração, suas funções devem ser exercidas pelo vice-presidente do Conselho de Administração. Na ausência ou impedimento temporário do vice-presidente, suas funções devem ser exercidas pelo conselheiro efetivo indicado para tanto pela maioria dos demais conselheiros. No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro



CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
24 05 20

conselheiro, suas funções devem ser exercidas por outro conselheiro a quem tenha outorgado poderes para tanto, ou, não tendo havido tal outorga, pelo conselheiro efetivo indicado pelos demais conselheiros para assumir tais funções.

Parágrafo Único. Na hipótese de vacância de qualquer dos cargos de membro do Conselho de Administração e de inexistência de suplente, o membro substituto será eleito pelo voto da maioria dos demais conselheiros efetivos e servirá até a primeira Assembleia Geral subsequente, quando se procederá à eleição de novo membro. Para os fins deste Artigo, ocorrerá a vacância de um cargo de membro do Conselho de Administração quando ocorrer a destituição, renúncia, morte, impedimento comprovado, invalidez ou ausência injustificada por mais de 2 (duas) reuniões consecutivas do Conselho de Administração.

Artigo 23 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado por seu presidente, por seu vice-presidente ou por deliberação da maioria de seus membros ou, ainda, por solicitação da Diretoria, quando os interesses sociais assim o exigirem, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, salvo casos de manifesta urgência, quando o prazo poderá ser reduzido. As convocações deverão informar a data, horário e as matérias que constarão da ordem do dia da reunião.

§1º - As reuniões do Conselho de Administração somente se instalarão em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, 3 (três) dos membros em exercício na Companhia ou com maioria simples dos membros em exercício, o que for maior e, em segunda convocação, com a maioria simples dos membros em exercício.

§2º - Estando presentes à reunião todos os membros do Conselho de Administração, estes poderão, se assim o desejarem, dispensar o aviso de convocação prévia, bem como acrescentar outros assuntos à ordem do dia proposta.

§3º - Cada membro do Conselho de Administração em exercício terá direito a 1 (um) voto nas reuniões do órgão, seja pessoalmente ou representado por um de seus pares, mediante apresentação de procuração específica para a reunião em pauta, incluindo o voto do membro do Conselho de Administração ausente e sua justificativa. Serão considerados válidos os votos dos membros do Conselho de Administração que tenham sido enviados, por escrito, até o término da reunião do Conselho de Administração.

§4º - Nas deliberações do Conselho de Administração, o presidente, além do voto próprio, terá direito ao voto de qualidade, no caso de empate na votação.

§5º - As matérias aprovadas e deliberações tomadas nas reuniões do Conselho de



01/03/2020
24 03 20

Administração serão válidas se tiverem voto favorável da maioria dos membros presentes e serão lavradas atas em livro próprio; e, sempre que contiverem deliberações destinadas a produzir efeitos perante terceiros, seus extratos serão arquivados no registro do comércio e publicados.

§6º - Os conselheiros poderão participar das reuniões do Conselho de Administração por intermédio de conferência telefônica, vídeo-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação do conselheiro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião. Nesse caso, os conselheiros serão considerados presentes à reunião e deverão assinar a correspondente ata.

Artigo 24 - As deliberações sobre as matérias abaixo relacionadas competirão ao Conselho de Administração:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, aprovando as diretrizes, políticas empresariais e objetivos básicos para todas as áreas principais da atuação da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os diretores e fixar suas atribuições, observado o que a respeito dispuser este Estatuto Social e a lei;
- (iii) acompanhar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração, e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembleia Geral de acionistas, sempre que necessário ou nos casos previstos em lei;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas apresentadas pela Diretoria, bem como as demonstrações financeiras anuais e intermediárias da Companhia;
- (vi) decidir sobre a emissão, pela Companhia, de ações dentro do limite do capital autorizado e propor a emissão de ações em limite superior ao do capital autorizado ou de outros valores mobiliários conversíveis em ações;
- (vii) nomear ou destituir os auditores independentes, aprovar as atribuições da área de auditoria interna, bem como homologar o plano de auditoria interna;
- (viii) observadas as disposições legais, aprovar a política de dividendos da



DIÁRIO
24 05 20

Companhia e declarar, no curso do exercício social e até a Assembleia Geral, dividendos intermediários, inclusive a título de antecipação parcial ou total do dividendo mínimo obrigatório, à conta de lucros apurados em balanço semestral, trimestral ou em período menor de tempo ou de lucros acumulados ou reservas de lucros existentes no último balanço, bem como deliberar sobre a aprovação e o pagamento de juros sobre o capital próprio;

- (ix) deliberar, observado o disposto no Artigo 38 deste Estatuto Social, acerca de orçamentos de capital elaborados pela Diretoria na forma do art. 196 da Lei nº 6.404/76;
- (x) aprovar a aquisição, pela Companhia, de participação em outras sociedades cujo valor seja superior a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) e orientar os diretores acerca da condução geral dos negócios dessas sociedades em cujo capital social a Companhia detiver participação;
- (xi) aprovar ou modificar o plano de negócios da Companhia;
- (xii) autorizar a contratação, pela Companhia, de qualquer operação que envolva valores superiores a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), relacionada com a aquisição, alienação ou oneração de bens do ativo permanente da Companhia;
- (xiii) autorizar a contratação, pela Companhia, de qualquer operação que envolva valores superiores a R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), relacionada com a contratação de empréstimos ou financiamentos pela Companhia, na condição de mutuante ou mutuária;
- (xiv) aprovar a prestação de garantias, pela Companhia, em operações de sociedades em cujo capital social a Companhia detiver participação;
- (xv) aprovar a celebração de contratos entre a Companhia, ou sociedades em cujo capital social a Companhia detiver participação, e qualquer de seus acionistas ou controladores de seus acionistas ou empresas que sejam controladas ou coligadas dos acionistas da Companhia ou de seus controladores;
- (xvi) autorizar a realização de atos que importem em renúncia, pela Companhia, de direitos em valor agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);



- 01/2017
24/05/20
- (xvii) autorizar a aquisição, pela Companhia, de ações de sua própria emissão para cancelamento ou manutenção em tesouraria para posterior alienação;
 - (xviii) aprovar a realização de investimentos e despesas de capital não previstos no plano de negócios da Companhia;
 - (xix) orientar a manifestação do voto da Companhia nas assembleias gerais das sociedades em cujo capital social a Companhia detiver participação, que tiverem por objeto a eleição de membros dos respectivos conselhos de administração;
 - (xx) aprovar políticas de remuneração, bem como propor plano de participação de administradores e empregados nos lucros e resultados da Companhia;
 - (xxi) aprovar a emissão, para subscrição pública, de notas promissórias comerciais pela Companhia;
 - (xxii) sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, para distribuição pública ou privada, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;
 - (xxiii) aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;
 - (xxiv) elaborar e divulgar parecer fundamentado, favorável ou contrário à aceitação de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, nos termos do Regulamento do Novo Mercado; e
 - (xxv) resolver casos omissos neste Estatuto Social e exercer outras atribuições que a lei ou este Estatuto Social não confirmam a outro órgão da Companhia.

Parágrafo Único. Os valores mencionados neste Artigo serão corrigidos anualmente a partir de 1º de janeiro de 2010, pela variação do IGP-M/FGV, índice geral de preços ao mercado calculado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo.

SEÇÃO III - ÓRGÃOS DE ACESSORAMENTO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 25 – Sem prejuízo da faculdade do Conselho de Administração prevista no parágrafo



10

único do Artigo 11 acima, a Companhia terá um Comitê de Auditoria que será órgão de assessoramento vinculado diretamente ao Conselho de Administração regido pelo regimento interno aprovado pelo Conselho de Administração.

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

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

§2º - É vedada a participação, como membro do Comitê de Auditoria, de acionista controlador da Companhia, direto ou indireto (se houver), diretor da Companhia, diretor de seu acionista controlador, direto ou indireto (se houver), ou de sociedades controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum com a Companhia, e de qualquer pessoa que possua vínculo de subordinação com as pessoas anteriormente mencionadas.

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

§4º - Os membros do Comitê devem atender aos requisitos previstos no art. 147 da Lei nº 6.404/76 e tomarão posse nos seus cargos mediante assinatura de termo de posse, que



deverá contemplar sua sujeição à cláusula compromissória constante do Artigo 48 abaixo.

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

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

SEÇÃO IV - DIRETORIA

Artigo 27 - A Diretoria será composta por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 11 (onze) diretores. Exceto pelo diretor presidente, diretor vice-presidente executivo, diretor vice-presidente administrativo, diretor financeiro, diretor de relações com investidores, diretor de marketing, diretor contábil, diretor técnico e diretor de vendas, os demais diretores terão a designação estabelecida pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único. Os diretores serão eleitos para um período de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 28 - Os diretores terão plenos poderes para administrar e gerir os negócios da Companhia, de acordo com suas atribuições, permanecendo sujeitos ao cumprimento das exigências estabelecidas em lei e neste Estatuto Social.

§1º - Na ausência ou impedimento temporário do diretor presidente, suas funções serão exercidas temporária e cumulativamente pelo diretor vice-presidente executivo. Na ausência ou impedimento temporário de qualquer outro diretor, suas funções serão exercidas temporária e cumulativamente pelo diretor presidente.



DIÁRIO
24 05 23

§2º - No caso de vacância de qualquer cargo na Diretoria, o Conselho de Administração deverá, na primeira reunião realizada posteriormente, preencher o cargo vago. No caso de vacância do cargo de diretor presidente, o Conselho de Administração deverá, necessariamente, reunir-se no prazo máximo de 5 (cinco) dias após tal evento para escolher o substituto. Para os fins deste Artigo, o cargo de qualquer diretor será considerado vago se ocorrer a destituição, renúncia, morte, incapacidade comprovada, impedimento ou ausência injustificada por mais de 4 (quatro) dias consecutivos.

Artigo 29 - A representação ativa e passiva da Companhia, em juízo ou fora dele, será sempre exercida (i) pelo diretor presidente ou pelo diretor vice-presidente executivo, individualmente; (ii) pelo diretor vice-presidente administrativo ou pelo diretor financeiro em conjunto com qualquer outro diretor; (iii) pelo diretor vice-presidente administrativo ou pelo diretor financeiro em conjunto com 1 (um) procurador com poderes especiais e específicos; ou (iv) por 2 (dois) procuradores com poderes especiais e específicos.

Parágrafo Único. Os instrumentos de mandato serão sempre assinados (i) pelo diretor presidente ou pelo diretor vice-presidente executivo, individualmente, ou (ii) pelo diretor vice-presidente administrativo ou pelo diretor financeiro em conjunto com qualquer outro diretor, e não poderão ter prazo superior a 1 (um) ano, salvo aqueles para fins judiciais, que poderão ser por prazo indeterminado. Os instrumentos de mandato deverão conter uma descrição pormenorizada dos poderes outorgados aos procuradores da Companhia e a duração do mandato.

Artigo 30 - A Diretoria funcionará de forma colegiada, devendo reunir-se, no mínimo, 1 (uma) vez por mês ou sempre que seja convocada pelo diretor presidente, pelo diretor vice-presidente executivo ou pelo diretor vice-presidente administrativo. As atas das reuniões serão lavradas em livro próprio.

§1º - Compete privativamente ao diretor presidente

- (i) presidir as reuniões de Diretoria;
- (ii) coordenar e orientar a atividade dos demais diretores, nas suas respectivas áreas de competência;
- (iii) atribuir a qualquer dos diretores atividades e tarefas especiais, independentemente daquelas que lhes couberem ordinariamente;
- (iv) zelar pela execução das deliberações da Assembleia Geral, Conselho de



REUNIAO
24 03 20

Administração e da própria Diretoria;

- (v) submeter à aprovação do Conselho de Administração os planos de trabalho e orçamentos anuais, planos de investimentos e novos programas de expansão da Companhia e de suas sociedades controladas, promovendo a sua execução nos termos aprovados;
- (vi) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações das Assembleias Gerais e do Conselho de Administração, com a participação dos demais diretores;
- (vii) exercer a supervisão de todas as atividades da Companhia;
- (viii) manter os membros do Conselho de Administração informados sobre as atividades da Companhia e o andamento de suas operações; e
- (ix) exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

§2º - Compete ao diretor vice-presidente executivo, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) avaliar e acompanhar políticas, estratégias e a implementação de projetos na área de comercialização e venda de unidades de empreendimentos imobiliários; e (ii) realizar o monitoramento de mercado, gerenciamento e performance de venda de unidades de empreendimentos imobiliários da Companhia.

§3º - Compete ao diretor vice-presidente administrativo, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, estruturar, negociar e acompanhar o desenvolvimento da estrutura administrativa e financeira em cada um dos projetos imobiliários no qual a Companhia participe.

§4º - Compete ao diretor financeiro, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) coordenar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia; e (ii) coordenar o cumprimento dos compromissos financeiros no que se refere aos requisitos legais, administrativos, orçamentários, fiscais e contratuais das operações, interagindo com os órgãos da Companhia e com as partes envolvidas.

§5º - Compete ao diretor de relações com investidores, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) representar a Companhia perante os órgãos de controle e



DUCEAP
24 05 20

demais instituições que atuam no mercado de capitais onde os valores mobiliários de sua emissão forem admitidos à negociação; (ii) representar a Companhia perante o público investidor prestando as informações necessárias; (iii) monitorar o cumprimento das obrigações dispostas no Estatuto Social pelos acionistas da Companhia e reportar à Assembleia Geral e ao Conselho de Administração, quando solicitado, suas conclusões, relatórios e diligências; (iv) tomar providências para manter atualizado o registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários; e (v) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele.

§6º - Compete ao diretor de marketing, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) planejar, definir e coordenar as atividades das áreas de marketing; (ii) sugerir e acompanhar o desenvolvimento de novos produtos da Companhia, no que diz respeito à marketing; (iii) planejar, organizar e dirigir as atividades que envolvem o relacionamento da marca Helbor com seus clientes; (iv) responsabilizar-se pelo atendimento e relacionamento com clientes de acordo com as metas estabelecidas; (v) estabelecer e definir diretrizes e as políticas de vendas da marca Helbor; (vi) buscar alianças estratégicas para o desenvolvimento e operação da marca Helbor; e (vii) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele.

§7º - Compete ao diretor contábil, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) desenvolver relatórios gerenciais de orçamentos e previsões que servirão para as decisões estratégicas da Companhia; (ii) participar na definição dos indicadores e metas a cumprir, sua frequência, forma de divulgação, preservação e confiabilidade; (iii) ter pleno domínio dos dados financeiros e contábeis da Companhia; (iv) administrar os recursos financeiros e materiais da Companhia, responsabilizando-se pelo planejamento e controle contábil-financeiro; (v) responsabilizar-se pela contabilização necessária e demonstrações contábeis e financeiras da Companhia, junto com suas respectivas divisões; e (vi) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele.

§8º - Compete ao diretor técnico, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) responsabilizar-se pelos projetos e obras de engenharia, definir e acompanhar os cronogramas das obras e coordenar e supervisionar o suprimento de obras e o desenvolvimento dos projetos; (ii) planejar, definir e coordenar as atividades da área técnica da Companhia; (iii) assessorar o Conselho de Administração nas decisões estratégicas envolvendo questões tecnológicas; (iv) planejar, sugerir, definir e coordenar as melhorias e novos procedimentos a serem incorporados aos empreendimentos da Companhia; (v) sugerir e acompanhar o desenvolvimento de novos empreendimentos pela Companhia; e (vi) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele.



DUCEP
24 05 22

§9º - Compete ao diretor de vendas, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) fomentar, negociar e adquirir novas áreas para o desenvolvimento de projetos em todos os segmentos de negócios da Companhia; (ii) organizar a captação de forma a atingir os objetivos de desenvolvimento propostos pela Companhia; (iii) identificar oportunidades de aquisição, negociar com empresas para parcerias, ou aquisições; e (iv) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele.

Artigo 31 - A presença da maioria dos diretores constituirá quórum para instalação e deliberação nas suas reuniões. Cada diretor terá direito a um voto nas reuniões da Diretoria e, havendo empate na votação, caberá ao diretor presidente o voto de qualidade.

Artigo 32 - A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários à consecução do objeto social, por mais especiais que sejam observados este Estatuto Social e a lei, bem como as deliberações tomadas pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração. Compete à Diretoria, ainda, administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente:

- (i) cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;
- (ii) decidir, até o limite de alçada estabelecido pelo Conselho de Administração, sobre a alienação, aquisição e oneração de bens do ativo permanente e compromissos financeiros associados a projetos nos quais a Companhia pretenda investir;
- (iii) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o relatório da administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior; e
- (iv) apresentar, trimestralmente, ao Conselho de Administração, o balancete econômico-financeiro e patrimonial da Companhia.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 33 - O Conselho Fiscal da Companhia, que não terá caráter permanente, somente será instalado mediante deliberação da Assembleia Geral, na forma da lei, e será constituído por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros, acionistas ou não, todos residentes no Brasil e que não façam parte da administração da Companhia, e igual número de suplentes.



DUCEAP
24 03 20

§1º - A posse dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 48. Imediatamente após a investidura no cargo, os membros do Conselho Fiscal deverão comunicar à Companhia a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos.

§2º - O quórum de instalação das reuniões do Conselho Fiscal é o da maioria de seus membros em exercício e as deliberações serão tomadas pelo voto favorável da maioria dos conselheiros presentes à reunião e lavradas em livro próprio.

§3º - No caso de vacância de qualquer dos membros do Conselho Fiscal, o respectivo suplente assumirá o cargo pelo tempo que durar o impedimento.

§4º - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger, sendo certo que os suplentes em exercício farão jus à remuneração dos efetivos, no período em que ocorrer a substituição, contada mês a mês.

Artigo 34 - O funcionamento do Conselho Fiscal terminará na primeira Assembleia Geral Ordinária após a sua instalação, havendo possibilidade de reeleição.

CAPÍTULO VI

EXERCÍCIO FISCAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 35 - O exercício social tem início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. Ao final de cada exercício social e de cada trimestre civil, a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração mercantil da Companhia, as demonstrações financeiras previstas em lei, observadas as normas então vigentes.

Parágrafo Único. A Companhia levantará balanços patrimoniais semestrais, observando as disposições legais aplicáveis.

Artigo 36 - O lucro líquido apurado em cada exercício, após as deduções legais, terá a destinação que for determinada pela Assembleia Geral, de acordo com a proposta apresentada pelo Conselho de Administração e Conselho Fiscal, se em funcionamento.

Artigo 37 - Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro. Dos lucros remanescentes, será calculada a participação a ser atribuída



DUCEAP
24 05 20

aos administradores. O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

- (i) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social;
- (ii) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências, nos termos do Artigo 195 da Lei nº 6.404/76;
- (iii) por proposta dos órgãos da administração, uma parcela do lucro líquido poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do **Artigo 196** da Lei nº 6.404/76;
- (iv) uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo obrigatório aos acionistas, observado o disposto no Artigo 38 deste Estatuto Social, a seguir; e
- (v) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do Artigo 38, a seguir, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no Artigo 197 da Lei nº 6.404/76.

Artigo 38 - Os acionistas terão o direito de receber, como dividendo obrigatório de que trata o art. 202 da Lei nº 6.404/76, 50% (cinquenta por cento) do lucro líquido de cada exercício social, ajustado na forma do citado art. 202, observado o disposto no parágrafo primeiro deste Artigo.

§1º - O dividendo obrigatório poderá ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do lucro líquido ajustado nos exercícios em que o Conselho de Administração, por Deliberação por Maioria Qualificada, como definida no Artigo 52 deste Estatuto Social, aprovar orçamento de capital, na forma do art. 196 da Lei nº 6.404/76, que destine ao financiamento das atividades da Companhia parte dos recursos que seriam destinados ao pagamento do dividendo obrigatório, sendo, entretanto, assegurado em tais exercícios um dividendo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido exercício.

§2º - O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido que tiver sido realizado, nos termos da lei.



DUPLICATA
24 05 22

Artigo 39 Os dividendos distribuídos e não reclamados no prazo de 3 (três) anos reverterão em favor da Companhia.

Artigo 40 - Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá levantar balanços intermediários, bem como declarar dividendos ou juros sobre o capital próprio à conta de lucros apurados nesses balanços ou de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes.

CAPÍTULO VII LIQUIDAÇÃO

Artigo 41 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, cabendo a esta nomear o liquidante, ou liquidantes, e fixar os honorários correspondentes.

CAPÍTULO VIII

ALIENAÇÃO DO CONTROLE DA COMPANHIA

Artigo 42 - A alienação direta ou indireta do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

CAPÍTULO IX

AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÕES ACIONÁRIAS RELEVANTES E CONTROLE DIFUSO

Artigo 43 - Na hipótese de haver Controle Difuso, qualquer Acionista Adquirente que realize oferta ou qualquer negócio envolvendo ações de emissão da Companhia que possa resultar em aquisição ou na titularidade de ações de emissão da Companhia em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, realizar uma oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na



01:15:15
24 05 22

regulamentação aplicável da CVM, inclusive quanto à necessidade ou não de registro de tal oferta pública, os regulamentos da B3 e os termos deste **Artigo**, estando o Acionista Adquirente obrigado a atender as eventuais solicitações ou as exigências da CVM com base na legislação aplicável, relativas à oferta pública, dentro dos prazos máximos prescritos na regulamentação aplicável.

§1º - A oferta pública de aquisição deverá ser (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na B3; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no parágrafo 2º ou parágrafo 3º deste **Artigo**, conforme aplicável; e (iv) para pagamento à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição de ações de emissão da Companhia.

§2º - Se, quando da publicação de comunicado a respeito da realização de oferta ou qualquer negócio envolvendo ações de emissão da Companhia, conforme previsto no caput do presente Artigo, o Acionista Adquirente já for titular de pelo menos 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia há, no mínimo, 90 (noventa) dias, o preço de aquisição, na oferta pública, de cada ação adicional de emissão da Companhia não poderá ser inferior ao maior valor entre (i) o valor econômico apurado em laudo de avaliação; (ii) 130% (cento e trinta por cento) do maior preço de emissão das ações em qualquer aumento de capital realizado mediante distribuição pública ocorrido no período de 12 (doze) meses que anteceder a data em que se tornar obrigatória a realização da oferta pública nos termos deste **Artigo**, devidamente atualizado pelo IGP-M/FGV até o momento do pagamento; e (iii) 130% (cento e trinta por cento) da cotação unitária média das ações de emissão da Companhia durante o período de 90 (noventa) dias anterior à realização da oferta pública.

§3º - Se, quando da publicação de comunicado a respeito da realização de oferta ou qualquer negócio envolvendo ações de emissão da Companhia, conforme previsto no caput deste **Artigo**, o Acionista Adquirente não for titular de pelo menos 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia há, no mínimo, 90 (noventa) dias, o preço de aquisição, na oferta pública, de cada ação de emissão da Companhia não poderá ser inferior ao maior valor entre (i) o valor econômico apurado em laudo de avaliação; (ii) 150% (cento e cinquenta por cento) do maior preço de emissão das ações em qualquer aumento de capital realizado mediante distribuição pública ocorrido no período de 12 (doze) meses que anteceder a data em que se tornar obrigatória a realização da oferta pública nos termos deste **Artigo**, devidamente atualizado pelo IGP-M/FGV até o momento do pagamento; e (iii) 150% (cento e cinquenta por cento) da

cotação unitária média das ações de emissão da Companhia durante o período de 90





DUPLICATA
24 05 20

(noventa) dias anterior à realização da oferta pública.

§4º - A realização de oferta pública mencionada no caput do presente **Artigo** não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou se for o caso, a própria Companhia, formular uma oferta pública de aquisição concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

§5º - No caso de o Acionista Adquirente não cumprir com qualquer das obrigações impostas por este Artigo, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Acionista Adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Acionista Adquirente que não cumpriu qualquer obrigação imposta por este Artigo, de acordo com os termos do Artigo 120 da Lei nº 6.404/76, especificamente e apenas com relação às ações adquiridas em descumprimento a obrigações impostas neste Artigo, sem prejuízo da responsabilidade do Acionista Adquirente por perdas e danos causados aos demais acionistas em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este Artigo.

§6º - O Acionista Adquirente que adquirir ou se tornar titular de outros direitos relacionados com as ações de emissão da Companhia, incluindo, sem limitação, usufruto ou fideicomisso, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia estará igualmente obrigado a realizar a oferta pública, registrada ou não na CVM, conforme regulamentação aplicável, nos termos deste Artigo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

§7º - O disposto neste Artigo não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 20% (vinte por cento) do total das ações de sua emissão em decorrência (i) de sucessão legal, sob a condição de que o acionista aliene o excesso de ações em até 60 (sessenta) dias contados do evento em que foi atingida tal participação; (ii) incorporação de uma outra sociedade pela Companhia; (iii) incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia; ou (iv) da subscrição de ações da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembleia Geral de acionistas da Companhia.

§8º - O disposto neste Artigo não se aplica aos acionistas da Companhia que, na data de encerramento da primeira oferta pública de ações da Companhia, sejam detentores de quantidade superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia e que venham a adquirir novas ações da Companhia, seja ou não no exercício do direito de preferência.



2023
24 05 22

§9º - Não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações, para fins do cálculo do percentual de 20% (vinte por cento) do total de ações.

§10 - Caso a regulamentação da CVM aplicável à oferta pública prevista neste Artigo determine a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Companhia na oferta pública que resulte em preço de aquisição superior àquele determinado nos termos do parágrafo 2º e/ou parágrafo 3º deste Artigo, conforme aplicável, deverá prevalecer na efetivação da oferta pública prevista neste Artigo aquele preço de aquisição calculado nos termos da regulamentação da CVM.

§11 - Qualquer alteração deste Estatuto Social que limite o direito dos acionistas à realização da oferta pública prevista neste Artigo ou a exclusão deste Artigo, incluindo, sem limitação, a redução do percentual a que se refere o parágrafo 2º e/ou parágrafo 3º deste Artigo, conforme aplicável, obrigará o(s) acionista(s) que tiver(em) votado a favor de tal alteração ou exclusão na deliberação em Assembleia Geral a realizar, de forma conjunta e solidária, a oferta pública para a aquisição das ações de emissão da Companhia. O preço a ser ofertado deverá corresponder, no mínimo, ao valor econômico apurado em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e/ou Acionista Controlador, além de satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do Artigo 8 da Lei nº 6.404/76 e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo Artigo.

§12 - A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico é de competência privativa da Assembleia Geral, a partir da apresentação,

pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação presentes naquela assembleia que, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total das Ações em Circulação ou, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação.

§13 - Os custos incorridos com a elaboração do laudo de avaliação serão assumidos integralmente pelo(s) ofertante(s).

Artigo 44 - A escolha da empresa especializada responsável pela determinação do valor



econômico da Companhia para fins da oferta prevista no Artigo 43 deverá ser solicitada pelo ofertante mediante correspondência encaminhada ao presidente do Conselho de Administração. A determinação da empresa especializada será de competência privativa da Assembleia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações presentes na Assembleia Geral, que se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações, ou que se instalada em segunda convocação poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações. Se quando solicitado pelo ofertante, o Conselho de Administração não tomar a iniciativa necessária para escolha de empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico em até 30 (trinta) dias da data de recebimento de tal solicitação, a referida escolha ficará a cargo do ofertante.

Artigo 45 - É facultada a formulação de uma única oferta pública, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo IX, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que (i) seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública de aquisição; (ii) não haja previsão expressa em contrário; (iii) não haja prejuízo para os destinatários da oferta; e (iv) seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Artigo 46 - A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização da oferta pública prevista neste Capítulo IX, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e, conforme o caso, pela Companhia. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a oferta pública de aquisição até que seja concluída com observância das regras aplicáveis.

Artigo 47 - Não obstante os Artigos 43, 45 e 46 deste Estatuto Social, as disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão nas hipóteses de prejuízo dos direitos dos destinatários das ofertas mencionadas em referidos Artigos, conforme tutelados pelo Regulamento do Novo Mercado.

CAPÍTULO X JUÍZO ARBITRAL

Artigo 48 - A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor,



QUILBY
24 05 20

acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei nº 6.404/76, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como das demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes no Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação do Novo Mercado.

Parágrafo Único. A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissória. A Cidade de São Paulo será o local da arbitragem, que deverá ser processada em língua portuguesa. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de Arbitragem do Mercado, sendo conduzida e julgada por árbitro único ou tribunal arbitral composto de três árbitros, de acordo com as disposições pertinentes do Regulamento de Arbitragem.

CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 49 - A Companhia observará os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora (incluindo o presidente) da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Companhia aceitar e proceder à transferência de ações, à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

Artigo 50 - Os atos de qualquer acionista, membro do Conselho de Administração, diretor, empregado ou procurador que envolvam a Companhia em qualquer obrigação relativa a negócios ou operações fora do escopo previsto no objeto social, bem como a prestação de garantias ou contra-garantias pela Companhia em favor de sociedades em cujo capital social a Companhia detenha participação - tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias - são expressamente proibidos e serão considerados nulos, sem efeito e inválidos com relação à Companhia, salvo se especificamente autorizado pelo Conselho de Administração.

Artigo 51 - É vedado à Companhia conceder financiamento ou garantias de qualquer espécie a terceiros, sob qualquer modalidade, para negócios estranhos aos interesses sociais.



HELBOR
24 05 20

Parágrafo Único. É vedado à Companhia conceder financiamento ou garantias de qualquer espécie, sob qualquer modalidade, para os Acionistas Controladores.

CAPÍTULO XII DEFINIÇÕES

Artigo 52 - Para fins deste Estatuto Social, entende-se por:

Acionista Adquirente: significa qualquer pessoa (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, entidades não personificadas, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior), ou grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto com o Acionista Adquirente e/ou que atue representando o mesmo interesse do Acionista Adquirente, que venha a subscrever e/ou adquirir ações da Companhia. Incluem-se, dentre os exemplos de pessoa(s) que atue(m) representando o mesmo interesse do Acionista Adquirente, qualquer pessoa (i) que seja, direta ou indiretamente, controlada ou administrada por tal Acionista Adquirente; (ii) que controle ou administre, sob qualquer forma, o Acionista Adquirente; (iii) que seja, direta ou indiretamente, controlada ou administrada por qualquer pessoa que controle ou administre, direta ou indiretamente, o Acionista Adquirente; (iv) na qual o controlador de tal Acionista Adquirente tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social; (v) na qual o Acionista Adquirente tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social; ou (vi) que tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social do Acionista Adquirente;

Acionista Controlador: o acionista, ou o grupo de acionistas que exerça o Poder de Controle da Companhia;

Ações em Circulação: todas as ações emitidas pela Companhia, excetuadas as ações detidas pelo Acionista Controlador, por pessoas a ele vinculadas, por administradores da Companhia, por sociedade controlada pela Companhia e aquelas em tesouraria;

B3: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

Controle Difuso: significa o Poder de Controle exercido por acionista detentor de menos de 50% (cinquenta por cento) do capital social, assim como por grupo de acionistas que não seja signatário de acordo de votos e que não esteja sob controle comum e nem atue representando um interesse comum;



DECLARAÇÃO
DE ABERTURA

CVM: Comissão de Valores Mobiliários;

Deliberação por Maioria Qualificada: significa a deliberação tomada pelo Conselho de Administração pelo voto dos seus membros presentes a uma reunião, com no máximo um 1 (um) voto contrário;

Grupo de Acionistas: significa o grupo de pessoas: (i) vinculadas por contratos ou acordos de voto de qualquer natureza, seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum; ou (ii) entre as quais haja relação de controle; ou (iii) sob controle comum;

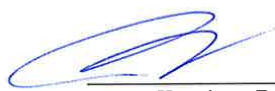
Novo Mercado: Segmento especial de negociação de valores mobiliários da B3;


Poder de Controle: o poder efetivamente utilizado de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida.

Regulamento de Arbitragem: significa o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado, inclusive suas posteriores modificações, que disciplina o procedimento de arbitragem ao qual serão submetidos todos os conflitos estabelecidos no Artigo 48 deste Estatuto Social;

Regulamento do Novo Mercado: Regulamento do Novo Mercado, editado pela B3, que disciplina os requisitos para negociação de valores mobiliários de companhias abertas no Novo Mercado, estabelecendo regras de listagem diferenciadas para essas companhias, seus administradores e seus acionistas controladores.

Mesa:


Henrique Borenstein
Presidente


Franco Gerodetti Neto
Secretário



ANEXO D

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS





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



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

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

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

Datado de

24 de novembro de 2023.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/WT67F-8HVL4-FDA-J8-KDTY4>.





Agente Fiduciário

ÍNDICE

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



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

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

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

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Agente Fiduciário dos CRI”);

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 43ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 43ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., de acordo com a Lei 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM nº 60 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

1. Definições

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

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (a) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo); e (b) o masculino incluirá o feminino



e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“Agente Fiduciário dos CRI” A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada.

“Alienação Fiduciária de Imóvel” A alienação fiduciária do Imóvel (conforme definido abaixo).

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

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

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

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

“Anúncio de Encerramento da Distribuição” O anúncio em que será divulgado o resultado da Oferta, nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo).

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



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



“CCI”

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

“Cedente”

O BR Partners, conforme acima qualificado.

“Cessão Fiduciária de Recebíveis”

A cessão fiduciária sobre os Recebíveis (conforme definido abaixo).

“CETIP21”

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

“CNPJ”

O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

“Código Civil”

A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

“Código de Processo Civil”

A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

“Condições Precedentes”

As condições precedentes para a primeira liberação do valor do Preço de Aquisição à Devedora, da qual deverão ser deduzidos os valores previstos no Contrato de Cessão.

“Conta de Livre Movimentação”

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

“Conta do Patrimônio Separado”

A conta corrente nº 67712-3, agência nº 0262, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (cód. nº 341), de titularidade da Emissora.

“Contrato de Cessão”

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



“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”

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

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”

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

“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”

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

“Contrato de Distribuição”

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

“Coordenador Líder”

O BR Partners, acima qualificado.

“Créditos Imobiliários”

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

“CRI”

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



	<p>Créditos Imobiliários nos termos deste Termo de Securitização.</p>
<p>“<u>CRI em Circulação</u>”, para fins de quórum</p>	<p>Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou detidos pela Devedora, pela SPE ou por suas controladoras e/ou sociedades por elas controladas, ou seus administradores, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.</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 24 de novembro de 2023.</p>
<p>“<u>Data de Pagamento da CCB</u>”</p>	<p>Cada data de pagamento de juros remuneratórios e/ou de amortização da CCB, conforme Anexo II da CCB.</p>
<p>“<u>Data de Pagamento dos CRI</u>”</p>	<p>Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou de amortização dos CRI, conforme Anexo II deste Termo de Securitização.</p>
<p>“<u>Data de Vencimento Final</u>”</p>	<p>A data de vencimento dos CRI, qual seja, 26 de novembro de 2027.</p>
<p>“<u>Demais Despesas</u>”</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12 deste Termo de Securitização.</p>
<p>“<u>Despesas</u>”</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12 deste Termo de Securitização.</p>
<p>“<u>Despesas Flat</u>”</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12 deste Termo de Securitização.</p>



<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 declarado nacional na República Federativa do Brasil.
<u>“Documentos da Operação”</u>	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o Termo de Securitização; (viii) o Prospecto; (ix) a Lâmina da Oferta (conforme definido abaixo); (x) o Aviso ao Mercado; (xi) o Anúncio de Início de Distribuição; e (xii) o Anúncio de Encerramento da Distribuição.
<u>“Documento de Aceitação da Oferta”</u>	O documento de aceitação da Oferta (conforme definido abaixo) dos CRI, o qual contempla a ordem de investimentos, por meio dos quais os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados subscreverão os CRI e formalizarão a sua ciência em relação a todos os termos e condições deste Termo de Securitização, do Prospecto e da Oferta.
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u>	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada.
<u>“Emissão”</u>	A 43ª emissão de CRI da Emissora.
<u>“Empreendimento Alvo”</u>	O empreendimento imobiliário residencial e/ou a parcela residencial do empreendimento imobiliário de uso misto, localizado na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, cujo desenvolvimento será realizado pela SPE, controlada pela Devedora com os recursos captados



“Escriturador”

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

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

“Escritura de Emissão de CCI”

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

“Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”

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

“Evento de Vencimento Antecipado Automático”

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

“Evento de Vencimento Antecipado”

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

“Fundo de Despesas”

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



“Garantias”

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

“Imóvel”

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

“Instituição Custodiante”

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

“Investidores Profissionais”

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

“Investidores Qualificados”

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

“Investidores”

Os Investidores Qualificados.

“JUICESP”

A Junta Comercial do Estado de São Paulo.

“Juros Remuneratórios”

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

“Lâmina da Oferta”

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



“Lei 6.404”

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

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

“Lei 9.514”

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

“Lei 10.931”

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

“Lei 14.430”

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

“MDA”

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

“Obrigações Garantidas”

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



“Oferta dos CRI”

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

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

“Patrimônio Separado”

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



“Prazo de Distribuição”

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

“Preço de Aquisição”

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

“Prospecto Definitivo”

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

“Prospecto Preliminar”

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

“Prospecto”

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

“Regime Fiduciário”

O regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Fundo de Despesas, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

“Resolução CVM 17”

A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI.



“Resolução CVM 30”

A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, bem como define Investidores Qualificados e Investidores Profissionais.

“Resolução CVM 60”

A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.

“Resolução CVM 80”

A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.

“Resolução CVM 81”

A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e debêntures.

“Resolução CVM 160”

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

“SPE”

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

“Titulares dos CRI”

Os Investidores subscritores e detentores dos CRI.



“Valor Total Líquido”

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

1.1.2. As palavras e os termos constantes deste Termo de Securitização não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Termo de Securitização no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

1.2. A presente Emissão foi aprovada na forma da autorização contida no parágrafo terceiro do artigo 22 do estatuto social da Emissora, mediante deliberação tomada em assembleia geral extraordinária realizada em 24 de maio de 2023, arquivada na JUCESP sob o nº 224.866/23-02.

2. Objeto e Créditos Imobiliários

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora pelo Cedente, representados pela CCI, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 1ª série da 43ª emissão da Emissora, cujas características são descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor total de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

2.5.3. Caso o Empreendimento Alvo seja de uso misto, os recursos decorrentes da emissão da CCB estarão, portanto, limitados ao montante de gastos atribuíveis à parcela residencial do Empreendimento Alvo, calculados a partir da razão entre o somatório das áreas privativas de todas



as unidades autônomas residenciais de cada Empreendimento Alvo e o somatório das áreas privativas de todas as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Alvo, com vistas à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias residenciais aos respectivos adquirentes. A Devedora declarou que será controladora da SPE e assumiu a obrigação de manter o controle da SPE até que comprovada a integral utilização dos recursos no Empreendimento Alvo.

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

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

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



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

2.5.5.2. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, *internet*, *marketing* e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



nenhuma hipótese;

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

2.9.8. Nos termos da CCB e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Devedora e a SPE se comprometeram a manter o Imóvel e as Unidades livres de quaisquer ônus ou gravames.

3. Identificação dos CRI e forma de distribuição

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

- (a) **Emissão**: 43ª;
- (b) **Série**: 1ª;
- (c) **Quantidade de CRI**: até 80.000 (oitenta mil CRI);
- (d) **Valor Global da Emissão**: até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário dos CRI**: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária**: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;



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



- (u) **Cobrigação da Emissora:** Não há;
- (v) **Classificação de Risco:** os CRI não serão objeto de classificação de risco;
- (w) **Local de Pagamento:** os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI;
- (x) **Subordinação:** Não há;
- (y) **Categoria:** residencial;
- (z) **Concentração:** concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora;
- (aa) **Tipo de Segmento:** apartamentos;
- (bb) **Tipo de Contrato com lastro:** cédula de crédito bancário; e
- (cc) **Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento:** Não há.

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

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



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

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

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

3.3.2. A Oferta é destinada apenas a Investidores Qualificados.

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

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

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

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

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



termos e condições; e

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

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

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

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

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

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

4. Subscrição, integralização e titularidade dos CRI

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

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



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

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

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

5. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI e da Amortização

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

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

onde:

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

VNb - saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na data da primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento dos CRI, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Onde:

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

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



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

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

Onde,

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

VN_b - conforme definido anteriormente.

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

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

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

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

onde,

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

A_{ai} - conforme definido anteriormente.

J - conforme definido anteriormente.

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

7. Obrigações da Emissora

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

- (a) disponibilizar em seu *website*, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, consolidados e auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;
- (b) disponibilizar em seu *website*, em até 3 (três) meses após o término do exercício do social do Patrimônio Separado, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (c) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação do Agente Fiduciário dos CRI, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário dos CRI, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, disponibilizar em seu *website*, cópias das atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI;
- (e) em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social da Emissora e do Patrimônio Separado, cópia de todos dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI referente à Oferta, conforme Resolução CVM 17, bem como cópia da declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu



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



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



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

7.1.1. A Emissora, neste ato, declara que:

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



dos CRI;

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



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

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

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



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

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

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

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

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

8.3.1 Sem prejuízo do disposto na cláusula 8.3 acima, o Patrimônio Separado estará isento de qualquer ação ou execução movida pelos credores da Emissora, bem como não estarão sujeitos à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

9. Agente Fiduciário dos CRI

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

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

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (b) aceita integralmente este Termo de Securitização, bem como todas as suas cláusulas e condições;
- (c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (e) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias (observado o quanto disposto nos itens “v”, “w” e “x” dos Fatores de Risco) e aos Créditos Imobiliários e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, uma vez que recebeu cópia eletrônica assinada da CCB, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a exequibilidade, observado que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e os atos societários de aprovações de outorgas das Garantias, conforme necessários, deverão ser registrados respectivamente nos competentes cartórios de registro de imóveis, cartórios de registro de títulos e documentos e na JUCESP nos prazos previstos nos documentos da oferta. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso a condição acima não seja



implementada;

- (f) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de Agente Fiduciário dos CRI, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;
- (g) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (h) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (i) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (j) presta serviços de Agente Fiduciário dos CRI nas emissões da Emissora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (k) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI;
- (l) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (m) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Normas Anticorrupção e das Normas Antilavagem de Dinheiro, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Normas Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis; e
- (n) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, bem como regras, procedimentos e controles internos adequados à Operação de Securitização, assegurando à Emissora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção esta declaração, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Emissora a solicitação de renovação anual desta declaração.



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

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



do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;

- (l) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;
- (m) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma disposta neste Termo de Securitização;
- (n) comparecer as Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (o) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- (p) fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (q) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (r) verificar os procedimentos adotados pelo Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (s) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;
- (t) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Emissora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data de um evento de resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430;
- (u) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;



- (v) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (w) cooperar com o fornecimento das informações que forem necessárias para que a Emissora possa atender, no que couber, às regras da Resolução CVM 60, em especial quanto ao envio à Emissora do relatório anual de Agente Fiduciário dos CRI; e
- (x) na forma do artigo 27, § 5º da Lei 14.430, responder pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária.

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

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

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



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

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

9.4.3. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando: (i) a execução das Garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora, os Titulares dos CRI, a Emissora ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de simulações de cálculos de resgate antecipado, amortização, entre outros; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

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

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

9.4.6. A parcela citada no item “1” acima será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que



venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Os demais valores devidos ao Agente Fiduciário dos CRI, a título de remuneração, serão acrescidos de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

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

9.4.9. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas 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.

9.4.10. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI, este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

9.4.11. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

9.4.12. O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

10. Liquidação do Patrimônio Separado

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

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

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



- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação da Emissora;
- (iii) nos casos expressamente previstos no Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; ou
- (iii) em qualquer hipótese deliberada em Assembleia Especial.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

11. Assembleia Especial

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

12. Despesas da Emissão

12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos, instruções e resoluções emanados pela CVM que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido a esta, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, conforme previsto no Contrato de Cessão, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na Data de Verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

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

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

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



alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

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

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



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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

13. Tratamento tributário aplicável aos investidores

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

14. **Publicidade**

14.1. **Publicidade:** Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores - Internet (www.habitasec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário dos CRI na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

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

15. **Registro do Termo de Securitização**

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

16. **Notificações**

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

se para a Emissora:

HABIRASEC SECURITIZADORA S/A

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

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

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

Telefone: (11) 3074-4900

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

se para o Agente Fiduciário dos CRI:



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar,

Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

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

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

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

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

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

17. Riscos

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

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



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

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

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

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

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

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

- (b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para



saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

- (c) Risco de crédito da Devedora: O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está fortemente relacionada à capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações previstas na CCB e no Contrato de Cessão. O descumprimento, pela Devedora, da obrigação de pagar os valores devidos implicará no descumprimento do pagamento dos CRI.
- (d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo considerar, ainda, a restrição de negociação para o público investidor em geral, conforme disposto na Resolução CVM 160, devendo, deste modo, estarem preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.
- (e) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

- (f) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos



Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

- (g) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- (h) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.
- (i) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.
- (j) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.
- (k) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em



razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, considerando, ainda, a recente reformulação do mercado de capitais brasileiro, por meio da edição de novas normas pela CVM e pelo Governo Federal, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

- (l) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.
- (m) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.
- (n) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas. Adicionalmente, nos termos da CCB, a Devedora assumiu a responsabilidade por qualquer eventual cobrança referente IOF incidente na operação, caso os recursos captados não sejam destinados na forma estabelecida na CCB. Sem prejuízo, caso esse tributo não seja pago pela Devedora, não se pode afastar completamente o risco de esses valores virem a ser cobrados do Patrimônio Separado.
- (o) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.



- (p) Risco em Função do Rito de Registro Automático: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, não tem seu registro sujeito a análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
- (q) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI estão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado total, inclusive, mas não exclusivamente, nos casos de pré-pagamento dos valores devidos pela Devedora em razão da CCB, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa, da Amortização Extraordinária Obrigatória, do Resgate Antecipado Facultativo da CCB, do Resgate Antecipado Obrigatório da CCB e/ou da ocorrência de vencimento antecipado da CCB (incluindo, sem limitação, em caso de não destinação dos recursos captados pela CCB na forma estabelecida nos Documentos da Operação). A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- (r) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.4 desse Termo de Securitização.
- (s) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.
- (t) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, à SPE e ao Imóvel, não abrangendo análise: (1) da Emissora, (2) de contratos financeiros da Devedora/SPE; (3) dos sócios/acionistas da Devedora; (4) dos antecessores do Imóvel; (5) do balanço patrimonial da Devedora, e/ou (6) a qualidade e suficiência das Garantias prestadas no âmbito da Emissão. Ainda, especificamente sobre a auditoria jurídica do Imóvel, seu escopo se restringiu à análise da matrícula e do instrumento de aquisição, bem como dos relatórios de auditoria realizados para a aquisição dos terrenos que compunham o Imóvel, datados de 26 de fevereiro de 2019, os quais tratavam dos antecessores na propriedade do Imóvel. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.



- (u) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (t) acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinadas certidões e documentos solicitados não foram apresentados até a celebração dos Documentos da Operação, e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.
- (v) Risco relacionado à Alienação Fiduciária de Imóvel: Na data de integralização dos CRI, a Alienação Fiduciária de Imóvel não se encontrará constituída e exequível, na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ainda deverá ser submetido a registro perante cartório competente. O prazo para a conclusão do referido registro encontrar-se-á especificado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel. Desta forma, existe o risco de atrasos em razão de demora ou formulação de exigências no procedimento de qualificação registral do instrumento pelo cartório, ou, eventualmente, de impossibilidade de registro e completa constituição da referida garantia, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Operação de Securitização serão suficientes, caso venham a ser necessárias, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, conforme previsto na CCB, para a realização do Empreendimento Alvo, a SPE deverá, além de obter as aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, registrar o memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula do Imóvel, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dessa forma, a Emissora se comprometeu a celebrar, conforme lhe venha ser solicitado pela SPE ou pela Devedora, todos os documentos que se façam necessários para tanto, inclusive, para fins de desonerar o Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, caso assim seja exigido pelo cartório de registro de imóveis competente como condição prévia para o registro do memorial de incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo. Desta forma, enquanto não for celebrado o Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido na CCB), a Operação de Securitização ficará, ainda que temporariamente, desprovida da Alienação Fiduciária de Imóvel, também nesta hipótese, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Operação de Securitização serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

- (w) Risco relacionado à Alienação Fiduciária de Quotas: Na data de integralização dos CRI, a Alienação Fiduciária de Quotas não se encontrará constituída e exequível, na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ainda deverá ser submetido a registro perante cartório



competente. O prazo para a conclusão do referido registro encontrar-se-á especificado no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. Desta forma, existe o risco de atrasos em razão de demora ou formulação de exigências no procedimento de qualificação registral do instrumento pelo cartório, ou, eventualmente, de impossibilidade de registro e completa constituição da referida garantia, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Operação de Securitização serão suficientes, caso venham a ser necessárias, impactando negativamente os Titulares dos CRI. Ainda, o caráter da Alienação Fiduciária de Quotas é transitório, devendo vigorar até o registro do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Adicionalmente, a Alienação Fiduciária de Quotas está sujeita a condição suspensiva, qual seja, a apresentação da ata de reunião de sócios da SPE, que aprovará a outorga da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente assinada por todos os sócios da SPE.

- (x) Risco relacionado à Cessão Fiduciária de Recebíveis: Na data de integralização dos CRI, a Cessão Fiduciária de Recebíveis não se encontrará constituída e exequível, na medida em que a condição suspensiva no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis não foi superada e/ou o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ainda deverá ser submetido a registro perante cartório competente. O prazo para a conclusão do referido registro encontrar-se-á especificado no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Desta forma, existe o risco de atrasos em razão de demora ou formulação de exigências no procedimento de qualificação registral do instrumento pelo cartório, ou, eventualmente, de impossibilidade de registro e completa constituição da referida garantia, bem como na demora da superação da condição suspensiva, não sendo possível garantir que as demais garantias constituídas no âmbito desta Operação de Securitização serão suficientes, caso venham a ser necessárias, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, nos termos do artigo 125 do Código Civil, a eficácia e a efetiva constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis ficará condicionada à verificação de condição suspensiva, conforme definida no respectivo contrato. Assim, a demora ou a impossibilidade de atendimento das referidas condições pode impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão de referida garantia. Desta forma, a Cessão Fiduciária de Recebíveis não poderá ser executada até que implementada a respectiva condição suspensiva.

- (y) Risco de Insuficiência das Garantias. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.
- (z) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio



Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como a CVM, o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

- (aa) Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários: os Créditos Imobiliários contêm em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode afetar negativamente a rentabilidade dos CRI, não sendo devida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela Devedora ou pela Cedente, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato. Adicionalmente, a hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória decorrente das vendas das futuras Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo poderá estar comprometida em razão ônus e/ou gravames que venham a recair sobre as matrículas, relativos aos antecessores da SPE na propriedade do Imóvel, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.
- (bb) Risco relativo à destinação dos recursos ao Empreendimento Alvo. A destinação dos recursos pela Devedora ou pela SPE, conforme o caso para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo poderá ser impactada por eventuais ônus existentes na matrícula do Imóvel, em que será desenvolvido. Dessa forma, os Titulares dos CRI podem ter que se reunir em Assembleia Especial para deliberar sobre novo cronograma de destinação dos CRI.
- (cc) Risco decorrente do descasamento do pagamento dos Juros Remuneratórios da CCB e do pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI. Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora.
- (dd) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora: no âmbito da auditoria jurídica da Devedora realizada por conta da Emissão, foram solicitadas certidões de distribuição de processos judiciais e protestos, as quais foram apresentadas pela Devedora indicando a existência de diversas ações cíveis, fiscais, federais e trabalhistas. O relatório de auditoria elaborado pelos assessores legais contratados para a Emissão indica que, considerando as atividades que integram o objeto social da Devedora, a quantidade de apontamentos indicados nas certidões é habitual para o mercado em que atua. No entanto, recomenda aos Titulares dos CRI que seja realizada avaliação independente das demonstrações financeiras consolidadas da



Devedora, a fim de atestar sua solvabilidade, em especial, em relação à Emissão. Ainda, tendo em vista que a Devedora é uma companhia aberta, nos termos do artigo 4º da Lei das Sociedades Anônimas (devendo cumprir com deveres fiduciários perante a CVM e apresentar o Formulário de Referência, que deve ser atualizado conforme disposto na Resolução CVM 80, seus dados econômico-financeiros estão disponíveis para consulta em <http://ri.helbor.com.br/>. Caso os demandantes das ações existentes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente a Devedora, podendo impactar também na capacidade da Devedora de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI e/ou as Garantias constituídas no âmbito da Emissão.

- (ee) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de *rating*, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.
- (ff) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

18. Disposições finais

18.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

18.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares dos CRI (exceto pelo disposto de outra forma acima), atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.



18.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

18.6. O Agente Fiduciário dos CRI responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

18.7. As partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

19. Classificação de risco

19.1. Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

20. Assinatura Eletrônica

20.1. As Partes, inclusive as testemunhas, reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial, para todos os fins de direito, este Termo de Securitização, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, as assinaturas serem realizadas com certificado digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, conforme disposto no artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 (“Medida Provisória nº 2.200-2/01”), em vigor no Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização.

20.2. Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste Termo de Securitização por todos os seus signatários, as Partes e as testemunhas reconhecem este Termo de Securitização como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste Termo de Securitização, bem como os demais efeitos produzidos por este Contrato desde a data indicada ao final deste Termo de Securitização.



21. Foro

21.1. **Foro:** As Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

21.2. **Execução Específica:** As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela outra Parte, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização, de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 24 de novembro de 2023.

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



(Página de assinatura do Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 43ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Daniela Angela Rodrigues

CPF: 277.178.668-03

E-mail: daniela.rodrigues@habitasec.com.br

Nome: Alexandra Martins Catoira

CPF: 362.321.978-95

E-mail: alexandra.catoira@habitasec.com.br

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário dos CRI

Nome: Francielle Viana

CPF: 409.548.648-16

E-mail: fvi@vortex.com.br

Nome: Matheus Gomes Faria

CPF: 058.133.117-69

E-mail: mgf@vortex.com.br

Testemunhas

Nome: Fernando Bernardo Cinta Gomes

CPF: 264.697.118-47

E-mail: fernando.gomes@helbor.com.br

Nome: André Nuñez Viegas

CPF: 011.081.617-07

E-mail: andre.viegas@helbor.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 24 DE NOVEMBRO DE 2023

Características dos Créditos Imobiliários

CCI

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 24 de novembro de 2023.	
Nº 1	Série: 1	Tipo: Integral

1. EMITENTE					
RAZÃO SOCIAL: HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.					
CNPJ: 49.263.189/0001-02					
ENDEREÇO: Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia					
CEP	08780-500	CIDADE	Mogi das Cruzes	UF	SP

2. TÍTULO					
A “Cédula de Crédito Bancário nº 5158, Referente a Crédito Imobiliário”, emitida pela HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., já qualificada, em 24 de novembro de 2023, no valor de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), em favor do BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A..					

3. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.					
CNPJ: 13.220.493/0001-17					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi					
CEP	04538-132	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS					
R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)					



5. IMÓVEL LASTRO

Fração ideal de 87,17337% (oitenta e sete inteiros e cento e setenta e três mil, trezentos e setenta e sete centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 198.527 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Rua Presidente Prudente, nº 48, e Avenida Nove de Julho, nºs 3532, 3544 e 3562, Jardim Paulista, São Paulo/SP.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	24 de novembro de 2023.
Prazo Total	1.462 (mil, quatrocentos e sessenta e dois) dias contados da Data de Emissão.
Valor Principal:	R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária	O Valor do Principal da CCB não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios	Juros Prefixados de 12,8439% (doze inteiros e oito mil, quatrocentos e trinta e nove décimos de milésimos por cento) ao ano.
Data de Vencimento Final	25 de novembro de 2027.
Encargos Moratórios	(a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios; e (b) multa de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios	Os Juros Remuneratórios serão pagos em parcelas mensais, conforme cronograma previsto na CCB e conforme tabela abaixo.
Periodicidade de Pagamentos do Valor do Principal	Em parcela única, na Data de Vencimento Final.
Local de Pagamento	São Paulo - SP, na forma descrita na CCB.
Garantias	Não há garantia real para a CCI. A CCB contará com a garantia da Alienação Fiduciária de Imóvel, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme previstas na CCB e nos demais Documentos da Operação.



Agente Fiduciário

Cronograma de Pagamento da CCB			
Período:	Data de Pagamento da CCB	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	24/11/2023		
1	26/12/2023	0,0000%	Sim
2	25/01/2024	0,0000%	Sim
3	26/02/2024	0,0000%	Sim
4	25/03/2024	0,0000%	Sim
5	25/04/2024	0,0000%	Sim
6	27/05/2024	0,0000%	Sim
7	25/06/2024	0,0000%	Sim
8	25/07/2024	0,0000%	Sim
9	26/08/2024	0,0000%	Sim
10	25/09/2024	0,0000%	Sim
11	25/10/2024	0,0000%	Sim
12	25/11/2024	0,0000%	Sim
13	26/12/2024	0,0000%	Sim
14	27/01/2025	0,0000%	Sim
15	25/02/2025	0,0000%	Sim
16	25/03/2025	0,0000%	Sim
17	25/04/2025	0,0000%	Sim
18	26/05/2025	0,0000%	Sim
19	25/06/2025	0,0000%	Sim
20	25/07/2025	0,0000%	Sim
21	25/08/2025	0,0000%	Sim
22	25/09/2025	0,0000%	Sim
23	27/10/2025	0,0000%	Sim
24	25/11/2025	0,0000%	Sim
25	26/12/2025	0,0000%	Sim
26	26/01/2026	0,0000%	Sim
27	25/02/2026	0,0000%	Sim
28	25/03/2026	0,0000%	Sim



Agente Fiduciário

Cronograma de Pagamento da CCB			
Período:	Data de Pagamento da CCB	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
29	27/04/2026	0,0000%	Sim
30	25/05/2026	0,0000%	Sim
31	25/06/2026	0,0000%	Sim
32	27/07/2026	0,0000%	Sim
33	25/08/2026	0,0000%	Sim
34	25/09/2026	0,0000%	Sim
35	26/10/2026	0,0000%	Sim
36	25/11/2026	0,0000%	Sim
37	28/12/2026	0,0000%	Sim
38	25/01/2027	0,0000%	Sim
39	25/02/2027	0,0000%	Sim
40	25/03/2027	0,0000%	Sim
41	26/04/2027	0,0000%	Sim
42	25/05/2027	0,0000%	Sim
43	25/06/2027	0,0000%	Sim
44	26/07/2027	0,0000%	Sim
45	25/08/2027	0,0000%	Sim
46	27/09/2027	0,0000%	Sim
47	25/10/2027	0,0000%	Sim
48	25/11/2027	100,0000%	Sim

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 24 DE NOVEMBRO DE 2023

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Período:	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	24/11/2023		
1	27/12/2023	0,0000%	Sim
2	26/01/2024	0,0000%	Sim
3	27/02/2024	0,0000%	Sim
4	26/03/2024	0,0000%	Sim
5	26/04/2024	0,0000%	Sim
6	28/05/2024	0,0000%	Sim
7	26/06/2024	0,0000%	Sim
8	26/07/2024	0,0000%	Sim
9	27/08/2024	0,0000%	Sim
10	26/09/2024	0,0000%	Sim
11	28/10/2024	0,0000%	Sim
12	26/11/2024	0,0000%	Sim
13	27/12/2024	0,0000%	Sim
14	28/01/2025	0,0000%	Sim
15	26/02/2025	0,0000%	Sim
16	26/03/2025	0,0000%	Sim
17	28/04/2025	0,0000%	Sim
18	27/05/2025	0,0000%	Sim
19	26/06/2025	0,0000%	Sim
20	28/07/2025	0,0000%	Sim
21	26/08/2025	0,0000%	Sim
22	26/09/2025	0,0000%	Sim
23	28/10/2025	0,0000%	Sim
24	26/11/2025	0,0000%	Sim
25	29/12/2025	0,0000%	Sim
26	27/01/2026	0,0000%	Sim
27	26/02/2026	0,0000%	Sim



Agente Fiduciário

Período:	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
28	26/03/2026	0,0000%	Sim
29	28/04/2026	0,0000%	Sim
30	26/05/2026	0,0000%	Sim
31	26/06/2026	0,0000%	Sim
32	28/07/2026	0,0000%	Sim
33	26/08/2026	0,0000%	Sim
34	28/09/2026	0,0000%	Sim
35	27/10/2026	0,0000%	Sim
36	26/11/2026	0,0000%	Sim
37	29/12/2026	0,0000%	Sim
38	26/01/2027	0,0000%	Sim
39	26/02/2027	0,0000%	Sim
40	29/03/2027	0,0000%	Sim
41	27/04/2027	0,0000%	Sim
42	26/05/2027	0,0000%	Sim
43	28/06/2027	0,0000%	Sim
44	27/07/2027	0,0000%	Sim
45	26/08/2027	0,0000%	Sim
46	28/09/2027	0,0000%	Sim
47	26/10/2027	0,0000%	Sim
48	26/11/2027	100,0000%	Sim

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 24 DE NOVEMBRO DE 2023

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP: 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da sua 43ª (quadragésima terceira) emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (i) verificou, em conjunto com o assessor legal da Oferta e o Coordenador Líder (conforme definido nos Documentos da Operação), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 43ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.” (“Termo de Securitização”) celebrado nesta data entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário dos CRI”); (ii) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (a) os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) representados pela CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (b) pelas Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); (c) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); (d) a CCB foi devidamente transferida, de modo que se encontra sob sua titularidade perante a B3 e (e) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (c), acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização); e (iii) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que, nesta data, está com seu cadastro de emissor devidamente atualizado.

São Paulo, 24 de novembro de 2023.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.



Nome:
CPF:
E-mail:

Nome:
CPF:
E-mail:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 24 DE NOVEMBRO DE 2023

Declaração do Coordenador Líder

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Coordenador Líder”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição financeira intermediária responsável pela oferta pública de distribuição, dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª primeira) série da 43ª (quadragésima terceira) emissão da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP: 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissão” e “Emissora”, respectivamente), em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário dos CRI”), atua como agente fiduciário, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 43ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*” referente à Emissão.

São Paulo, 24 de novembro de 2023.

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Nome:
CPF:
E-mail:

Nome:
CPF:
E-mail:



ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 24 DE NOVEMBRO DE 2023

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
Agente Fiduciário dos CRI Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, conj. 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 43ª
Número da Série: 1ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 80.000 (oitenta mil)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 17”), a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de Agente Fiduciário dos CRI para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do aditamento ao Termo de Securitização, na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo, 24 de novembro de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza

Nome: Francielle Viana



CPF: 009.635.843-24
E-mail: eq@vortx.com.br

CPF: 409.548.648-16
E-mail: fvi@vortx.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/WT67F-8HVL4-FDAJ8-KDTY4>.





ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 24 DE NOVEMBRO DE 2023

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário dos CRI tenha atuado como Agente Fiduciário dos CRI no período:

Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
16K081 2693	31.250,00	31.250,00	IPCA + 8,29%	1	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
16K081 2783	31.250,00	31.250,00	82900%	1	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
17G089 3788	6.200,00	6.200,00	IPCA + 12,00%	1	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITANGA ARAUCARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
17G091 3178	6.200,00	6.200,00	IPCA + 12,00%	1	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITANGA CEREJEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
17H008 6705	60.000,00	60.000,00	IGPM + 12,00%	1	09/08/2017	20/08/2022	SAO JOSE	Adimplente	Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRA017 006SJ	25.000,00	2.500,00	CDI + 3,00%	1	06/09/2017	14/06/2019	MOINHO IGUAÇU	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo





Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
16H015	22.400,00	1	IPCA + 10,50%	168	17/08/2017	2020	PORTO QUALITY		Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fundo
16K090	200.000,00	200,00	CDI + 2,40%	170	21/11/2016	2019	EVEN I		Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
16L0165	25.000,00	25,00	CDI + 6,00%	176	15/12/2017	2020	BNI		Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
17E085	100.000,00	100,00	CDI + 1,80%	184	16/05/2017	2021	HELBOR I		Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
1336	000,00	0,00	0%	174	08/05/2017	2023	MDL		Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
17E090	65.000,00	65,00	CDI + 3,00%	174	08/05/2017	2023	MDL		Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
6861	00,00	0,00	65,0000%	174	08/05/2017	2023	MDL		Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
16K208	13.150,00	13,15	IPCA + 10,50%	175	30/11/2016	2020	SUMMER		Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
5767	00,00	0,00	13,15010,50%	175	30/11/2016	2020	SUMMER		Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
17K002	120.000,00	120,00	CDI + 4,75%	196	01/11/2017	2020	GAFISA		Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
5417	000,00	0,00	0%	196	01/11/2017	2020	GAFISA		Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
17I0181	7.458,00	7,458	IPCA + 9,00%	195	28/09/2017	2021	TENDA		Adimplente	
214	0,00	0,00	7,4589,00%	195	28/09/2017	2021	TENDA		Adimplente	
17L0853	11.100,80	11,1008	ICP-DI + 85,00%	1102	22/12/2017	2025	BERRINE ONE		Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
948	88,00	88,00	11,10085,00%	1102	22/12/2017	2025	BERRINE ONE		Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
17L0956	24.000,00	24,00	IPCA + 9,50%	198	20/12/2017	2022	UPCON II		Adimplente	Fiduciária de Imóvel, Fundo
824	00,00	0,00	24,0009,50%	198	20/12/2017	2022	UPCON II		Adimplente	Fiduciária de Imóvel, Fundo
18C076	6.165,79	6,16579	ICPM + 12,00%	1109	12/03/2018	2022	GOLDEN		Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
5173	5,84	5,84	5,95212,00%	1109	12/03/2018	2022	GOLDEN		Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
18C076	200.000,00	200,00	CDI + 3,00%	1106	01/03/2018	2022	EVEN II		Adimplente	Fiança
5059	000,00	0,00	0%	1106	01/03/2018	2022	EVEN II		Adimplente	Fiança
18E091	131.600,00	131,60	CDI + 1,70%	1110	24/05/2018	2022	HELBOR II		Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo
3223	000,00	0,00	0%	1110	24/05/2018	2022	HELBOR II		Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
18E091	56.400,00	56.400,00	CDI + 3,00%	1113	24/05/2018	2022	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
18J0877	9.373,04	9.048,31	IGPM + 12,00%	1122	15/10/2018	2022	15/04/2022	GOLDEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
19F026	422.117,00	422.117,00	CDI + 2,15%	1146	21/06/2019	2023	27/06/2023	HELBOR III	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
19F092	40.000,00	40.000,00	CDI + 1,50%	1153	19/06/2019	2025	23/06/2025	OUTLET BRASÍLIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
19G022	179.780,00	179.780,00	IPCA + 0,60%	1148	17/07/2019	2034	26/07/2034	HBR MULTI ATIVOS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo
19G031	22.500,00	22.500,00	CDI + 1,80%	1156	01/07/2019	2024	25/01/2024	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
19G031	67.500,00	67.500,00	IPCA + 5,41%	1157	01/07/2019	2034	25/07/2034	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
19H020	17.300,00	17.300,00	IGP-DI + 7,50%	1160	28/08/2019	2032	22/12/2032	BERRINI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
19J0329	195.000,00	195.000,00	CDI + 1,10%	1170	25/10/2019	2022	25/10/2022	TEGRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
19K113	41.884,00	41.884,00	IPCA + 6,50%	1178	29/11/2019	2025	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações
19K113	10.471,00	10.471,00	IPCA + 14,00%	1179	29/11/2019	2025	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações
19L0823	63.000,00	63.000,00	IPCA + 6,25%	1181	12/12/2019	2034	12/12/2034	EVOLUTION	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
19K114	45.000,00	45.000,00	CDI + 5,00%	1168	29/11/2019	2023	29/11/2023	LONGITUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
19L0906036	398.900,00	398.900,00	CDI + 1,50 %	17/12/20	1174	27/12/19	2024	HELBOR IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
19L0906182	30.000,00	30.000,00	IPCA + 12,00 %	20/12/20	1183	21/12/19	2024	CALÇADA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
20A1026890	23.000,00	23.000,00	100000%	27/01/20	1177	25/01/20	2024	COLMEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
20F0717398	6.500,00	6.500,00	IPCA + 13,00 %	15/06/20	1200	18/07/20	2024	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
20F0718010	6.500,00	6.500,00	IPCA + 14,00 %	15/06/20	1201	18/07/20	2024	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
20F0718024	6.500,00	6.500,00	IPCA + 15,90 %	15/06/20	1202	18/07/20	2024	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
20F0718722	7.280,00	7.280,00	IPCA + 11,00 %	20/07/20	1203	22/07/20	2024	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
20G0797791	14.000,00	14.000,00	IPCA + 11,00 %	20/07/20	1187	22/07/20	2030	VIC ENGENHARIA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
20H0818810	8.000,00	8.000,00	CDI + 6,25 %	20/08/20	1188	22/08/20	2030	HARTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
20H0838579	25.000,00	25.000,00	CDI + 7,00 %	28/08/20	1185	22/08/20	2025	VIC REC	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo
20I0719702	24.000,00	24.000,00	CDI + 2,80 %	11/09/20	1210	20/08/20	2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
20I0719744	24.000,00	24.000,00	IPCA + 5,35 %	11/09/20	1211	20/08/20	2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
20I0719882	24.000,00	24.000,00	IPCA + 7,35 %	11/09/20	1212	20/08/20	2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
20J0030	30.000,0	IPCA +		01/10/20	1205	20	2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo
20J0030	30.000,0	IPCA +	5,38 %	01/10/20	1206	20	2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo
20J0033	30.000,0	IPCA +	5,38 %	01/10/20	1207	20	2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo
20J0864	15.000,0	IPCA +	8,50 %	28/10/20	1189	20	2028	FAMPA - EKKOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
20J0837	76.000,0	IPCA +	5,75 %	19/10/20	1214	20	2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
20J0846	23.000,0	IPCA +	7,25 %	19/10/20	1215	20	2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
20J0847	15.000,0	IPCA +	8,50 %	19/10/20	1216	20	2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA021	25.000,0	IPCA +	9,00 %	26/04/20	2CA	21	2026	ERB ARATINGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
20K079	10.300,0	IPCA +	14,00 %	24/11/20	1217	20	2024	INFINITA PARQUE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imóvel
20L0551	20.000,0	IPCA +	12,00 %	09/12/20	1220	20	2024	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
20L0735	60.000,0	IPCA +	7,50 %	17/12/20	1218	20	2027	REALIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
20L0687	33.611,0	IPCA +	7,85 %	11/12/20	1195	20	2026	BREAD 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
20L0765	33.000,0	IPCA +	7,50 %	28/12/20	1221	20	2036	AURA REBOUÇAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Seguro



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
20L0789	10.750,00	10.750,00	12,68 %	1223	21/12/2020	23/01/2025	NEX LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
20L0789	10.750,00	10.750,00	12,68 %	1224	21/12/2020	23/01/2025	NEX LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
21B056	9.500,00	9.500,00	8,50 %	1219	09/02/2021	21/02/2025	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
1458	1.250,00	1.250,00	8,50 %	1232	09/02/2021	23/02/2026	GUARAPUAVA	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
21B059	2.500,00	2.500,00	8,50 %	1235	09/02/2021	21/02/2025	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
21B059	1.750,00	1.750,00	8,50 %	1236	09/02/2021	23/02/2026	GUARAPUAVA	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
21B071	15.000,00	15.000,00	12,68 %	1234	11/02/2021	18/02/2031	SHOPPING ALEGRIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Penhor de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
21C016	40.000,00	40.000,00	9,00 %	1237	01/03/2021	20/01/2026	GRUPO ESTRUTURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
21B076	9.203,00	9.203,00	14,00 %	1225	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
21B076	9.203,00	9.203,00	14,00 %	1226	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
21B076	9.204,00	9.204,00	14,00 %	1227	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
21C073	20.000,00	20.000,00	8,50 %	1238	19/03/2021	15/03/2031	EKKOPARK II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
21D086	10.000,00	10.000,00	9,50 %	1251	22/04/2021	21/05/2031	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
21D086	4.700.00	IPCA + 4.700	9,50 %	1252	22/04/20	21/08/20	JARDIM	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
4253	0,00	IPCA + 6.100	9,50 %	1253	22/04/20	21/05/20	JARDIM	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
21D086	6.100.00	IPCA + 7.400	9,50 %	1254	22/04/20	22/01/20	JARDIM	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
4254	0,00	IPCA + 5.800	9,50 %	1255	22/04/20	21/09/20	JARDIM	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
21D086	7.400.00	IPCA + 3.000	9,50 %	1256	22/04/20	23/07/20	JARDIM	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
4263	0,00	IPCA + 26.000	7,50 %	1257	03/05/20	10/07/20	AURA VILA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo
21D086	5.800.00	IPCA + 29.000	9,50 %	1258	22/04/20	23/07/20	JARDIM	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
4264	0,00	IPCA + 29.000	9,50 %	1259	22/04/20	21/09/20	JARDIM	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
21D086	3.000.00	IPCA + 100.000	IPCA + 0,60 %	1229	28/05/20	18/06/20	ATLANTICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
4265	0,00	IPCA + 45.000	8,00 %	1213	08/06/20	21/06/20	RIO AVE II	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
21E004	26.000.00	IPCA + 9.000	12,50000%	1247	04/06/20	23/06/20	VIC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
8439	00,00	IPCA + 100.000	CDI + 2,50	1260	21/06/20	17/06/20	BUSSOLARO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
21E082	29.000.00	IPCA + 50.300	0 %	1243	06/07/20	06/07/20	ECON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
3280	00,00	IPCA + 124.96	IPCA + 65,00 %	1242	07/07/20	25/06/20	CATAGUASES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
21F021	100.000.00	IPCA + 65.00	0 %	1242	07/07/20	25/06/20	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
1653	000,00	IPCA + 65.00	0 %	1242	07/07/20	25/06/20	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
21F018	45.000.00	IPCA + 65.00	0 %	1242	07/07/20	25/06/20	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
9140	00,00	IPCA + 65.00	0 %	1242	07/07/20	25/06/20	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
21F103	9.000.00	IPCA + 65.00	0 %	1242	07/07/20	25/06/20	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
7235	0,00	IPCA + 65.00	0 %	1242	07/07/20	25/06/20	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
21F103	100.000.00	IPCA + 65.00	0 %	1242	07/07/20	25/06/20	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
6910	000,00	IPCA + 65.00	0 %	1242	07/07/20	25/06/20	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
21G009	50.300.00	IPCA + 65.00	0 %	1242	07/07/20	25/06/20	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
0798	00,00	IPCA + 65.00	0 %	1242	07/07/20	25/06/20	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
21G050	124.966.00	IPCA + 65.00	0 %	1242	07/07/20	25/06/20	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
7867	000,00	IPCA + 65.00	0 %	1242	07/07/20	25/06/20	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
21G073	7.000.00	IPCA +		1261	19/07/20	21/07/21	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
21G073	7.000.00	IPCA +		1262	19/07/20	21/07/21	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
21G073	5.000.00	IPCA +		1263	19/07/20	21/07/21	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
21G073	3.600.00	IPCA +		1264	19/07/20	21/07/21	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
21G073	5.350.00	IPCA +		1265	19/07/20	21/07/21	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
21H095	24.800.00	IPCA +		1245	20/08/20	15/02/2038	AURA VILA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
21H095	27.100.00	IPCA +		1246	20/08/20	15/02/2038	MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
21H088	6.000.00	INCC-M +		1267	13/08/20	26/08/21	LIBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
21H088	8.500.00	INCC-M +		1268	13/08/20	26/08/21	LIBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
21H088	8.000.00	INCC-M +		1269	13/08/20	26/08/21	LIBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
21H088	8.000.00	INCC-M +		1270	13/08/20	26/08/21	LIBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
21H088	8.000.00	INCC-M +		1271	13/08/20	26/08/21	LIBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
21H088	4.000.00	INCC-M +		1272	13/08/20	13/08/2026	LIBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
2110600458	9.335.000,00	3.335	IPCA + 10,00 %	1279	2026	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
2110940475	3.500.000,00	3.500	IPCA + 10,00 %	1280	2026	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
2110940482	3.500.000,00	3.500	IPCA + 10,00 %	1281	2026	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
2110940484	3.665.000,00	3.665	IPCA + 10,00 %	1282	2026	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
2110940485	6.400.000,00	6.400	IPCA + 10,00 %	1283	2026	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
2110940486	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1284	2026	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
2110566608	15.000.000,00	15.000	IPCA + 12,68 %	1275	2025	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
2110940472	12.000.000,00	12.000	IPCA + 12,68 %	1276	2025	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
2110940473	2.500.000,00	2.500	IPCA + 12,68 %	1277	2025	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
2110940474	5.500.000,00	5.500	IPCA + 12,68 %	1278	2025	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
2110776342	30.000.000,00	30.000	IPCA + 7,00 %	1273	2031	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
2110826412	89.800.000,00	89.800	IPCA + 7,10 %	1285	2028	22/09/2021	25/06/2028	REALIZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
2110798465	20.000.000,00	20.000	IPCA + 7,00 %	1274	2031	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
21K107	20.000,00	IPCA +		25/11/20	1288	26/04/21	2029	VOKKAN	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
3037	00,00	20.000,00	8,00 %							
21K107	5.000,00	IPCA +		25/11/20	1289	26/04/21	2029	VOKKAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
3038	0,00	5.000,00	8,00 %							
21K107	25.000,00	IPCA +		25/11/20	1290	26/04/21	2029	VOKKAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
3040	00,00	25.000,00	8,00 %							
21L0868	23.000,00	IPCA +		10/12/20	1312	21/11/21	2031	ALEGRIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Penhor de Ações
593	00,00	23.000,00	13,00 %							
21L0868	23.000,00	IPCA +		10/12/20	1313	21/11/21	2031	ALEGRIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
658	00,00	23.000,00	13,00 %							
21L0967	7.000,00	IPCA +		20/12/20	1295	24/12/21	2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
403	0,00	7.000,00	10,00 %							
21L0967	6.500,00	IPCA +		20/12/20	1296	24/12/21	2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
444	0,00	6.500,00	10,00 %							
21L0967	6.500,00	IPCA +		20/12/20	1297	24/12/21	2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
448	0,00	6.500,00	10,00 %							
21L0967	4.500,00	IPCA +		20/12/20	1298	24/12/21	2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
455	0,00	4.500,00	10,00 %							
21L0967	3.278,00	IPCA +		20/12/20	1299	24/12/21	2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
490	0,00	3.278,00	10,00 %							
21L0967	7.000,00	IPCA +		20/12/20	1300	24/12/21	2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
494	0,00	7.000,00	13,00 %							
21L0967	6.500,00	IPCA +		20/12/20	1301	24/12/21	2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
495	0,00	6.500,00	13,00 %							
21L0967	6.500,00	IPCA +		20/12/20	1302	24/12/21	2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
496	0,00	6.500,00	13,00 %							



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
21L0967	4.500.00	4.500	IPCA + 13,00 %	20/12/20	1303	24/12/21	2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
21L0967	3.278.00	3.278	IPCA + 13,00 %	20/12/20	1304	24/12/21	2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
21L0966	64.041.0	CDI + 5,25		21/12/20	1294	29/12/21	2024	CCDI 28	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
21L1280	53.000.0	IPCA + 8,50 %		30/12/20	1311	07/12/21	2033	FRAGNANI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Coobrigação, Seguro
22A075	5.200.00	IPCA + 14,03 %		07/01/20	1321	25/12/22	2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
22A075	4.900.00	IPCA + 14,03 %		07/01/20	1322	25/12/22	2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
22A075	4.900.00	IPCA + 14,03 %		07/01/20	1323	25/12/22	2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
22A079	23.000.0	IPCA + 7,50 %		18/01/20	1324	15/07/22	2038	AURA CAMPO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
22A079	38.000.0	IPCA + 7,50 %		18/01/20	1325	15/07/22	2038	AURA CAMPO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
22A112	6.500.00	IPCA + 11,00 %		27/01/20	1314	20/02/22	2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
22A112	3.000.00	IPCA + 11,00 %		27/01/20	1315	20/02/22	2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
22A112	4.500.00	IPCA + 11,00 %		27/01/20	1316	20/02/22	2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
22A112	4.000.00	IPCA + 11,00 %		27/01/20	1317	20/02/22	2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
22A112	4.000.00	IPCA +		27/01/20		20/02/22	2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
7655	0,00	4.000	11,00 %	1318						
22A112	3.500.00	IPCA +		27/01/20		20/02/22	2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
7657	0,00	3.500	11,00 %	1319						
22B033	57.000.0	IPCA +		10/02/20		20/01/22	2026	GRUPO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
7860	00,00	57.000	9,00 %	1329				ESTRUTURA II		
22D084	10.000.0	IPCA +		08/04/20		24/03/22	2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
4981	00,00	10.000	13,00 %	1341						
22D084	7.500.00	IPCA +		08/04/20		24/03/22	2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
5146	0,00	7.500	13,00 %	1342						
22D084	7.500.00	IPCA +		08/04/20		24/03/22	2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
5162	0,00	7.500	13,00 %	1343						
22D089	5.000.00	IPCA +		08/04/20		24/03/22	2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
5765	0,00	5.000	13,00 %	1344						
22D089	5.000.00	IPCA +		08/04/20		24/03/22	2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
7027	0,00	5.000	13,00 %	1345						
22D090	5.000.00	IPCA +		08/04/20		24/03/22	2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
2937	0,00	5.000	13,00 %	1346						
22E121	85.000.0	CDI + 3,00		27/05/20		07/06/22	2027	HELBOR V	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
1649	00,00	85.000	%	7						
22F113	16.800.0	IPCA +		23/06/20		25/06/22	2032	VIC ENGENHARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
5958	00,00	16.800	9,50 %	3						
22F116	4.200.00	IPCA +		23/06/20		25/06/22	2032	VIC ENGENHARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
2246	0,00	4.200	12,00 %	3						
22H173	20.000.0	IPCA +		19/08/20		15/08/22	2034	CARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
7532	00,00	20.000	9,20 %	14CA						



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
22H173	11.300,00	00,00	CDI + 4,00%	15/08/22	UNI 15CA	19/08/2022	20/08/2022	CARANDA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
7558	62.601,00	00,00	IPCA + 7,50%	02/08/2022	11	02/08/2022	20/07/2022	EXTREMA PULVERIZADO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
22H019	12.000,00	00,00	CDI + 7,00%	22/07/2022	1347	22/07/2022	19/11/2022	INFINITA PARQUE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
6026	5.000,00	00,00	CDI + 12,50%	22/08/2022	4	22/08/2022	20/08/2022	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
22H151	4.500,00	00,00	CDI + 12,50%	22/08/2022	4	22/08/2022	20/08/2022	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
9129	4.000,00	00,00	CDI + 12,50%	22/08/2022	4	22/08/2022	20/08/2022	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
22H166	4.000,00	00,00	CDI + 12,50%	22/08/2022	4	22/08/2022	20/08/2022	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
3827	4.000,00	00,00	CDI + 12,50%	22/08/2022	4	22/08/2022	20/08/2022	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
22H166	5.000,00	00,00	CDI + 12,50%	22/08/2022	4	22/08/2022	20/08/2022	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
7479	7.000,00	00,00	CDI + 12,50%	22/08/2022	4	22/08/2022	20/08/2022	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
22H166	7.000,00	00,00	CDI + 12,50%	22/08/2022	4	22/08/2022	20/08/2022	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
7507	7.500,00	00,00	CDI + 12,50%	22/08/2022	4	22/08/2022	20/08/2022	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
22H166	6.500,00	00,00	CDI + 12,50%	22/08/2022	4	22/08/2022	20/08/2022	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
7508	6.500,00	00,00	CDI + 12,50%	22/08/2022	4	22/08/2022	20/08/2022	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
22H166	6.500,00	00,00	CDI + 12,50%	22/08/2022	4	22/08/2022	20/08/2022	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
7509	7.600,00	00,00	CDI + 12,50%	22/08/2022	4	22/08/2022	20/08/2022	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
22H166	4.480,00	00,00	CDI + 12,50%	22/08/2022	4	22/08/2022	20/08/2022	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
7510	51.580,00	00,00	CDI + 12,50%	22/08/2022	4	22/08/2022	20/08/2022	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
22H166	51.580,00	00,00	CDI + 12,50%	22/08/2022	4	22/08/2022	20/08/2022	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
221560033	58.420,00	16	IPCA + 25%	22	23/09/2022	09/09/2022	BREAD 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
22J0268287	76.125,00	6	85000%	10	05/10/2022	10/24/2023	FRAGNANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
22J0268409	55.875,00	6	35000%	10	05/10/2022	10/24/2023	FRAGNANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
22K0024321	22.723,00	19	IPCA + 7,00%	11	01/11/2022	11/20/2024	EXTREMA PULVERIZADO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
22J1411295	16.689,00	18	CDI + 5,50%	10	31/10/2022	10/31/2023	BIT BARUERI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
22J1411297	15.322,00	18	CDI + 5,50%	10	31/10/2022	10/31/2023	BIT BARUERI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
22J1411298	17.750,00	18	CDI + 5,50%	10	31/10/2022	10/31/2023	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
22J1411299	17.750,00	18	CDI + 5,50%	10	31/10/2022	10/31/2023	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
22J1411300	13.500,00	1	CDI + 7,50%	10	28/10/2022	10/18/2027	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRA02200CNL	0	3	CDI + 5,25%	11	23/11/2023	11/27/2028	HOLCASHER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
22K1685394	9.000,00	21	IPCA + 10,25%	11	28/11/2023	11/27/2026	HAUSBAU	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
22L1013767	120.000,00	22	CDI + 3,00%	11	09/12/2023	11/27/2026	HELBOR VALORA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
22L1215090	6.000,00	20	IPCA + 10,00%	12	14/12/2023	12/29/2025	ADMINISTRACAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
22L1464	46.810,00	IPCA +		20/12/20	20/12/20	EXTREMA			Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
124	00,00	46.810,750 %		22	2042	PULVERIZADO IV			Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
22L1258	131.000,00	IPCA +		14/12/20	19/12/20	LAR			Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
273	000,00	08,72 %		22	2034	LAR			Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
22L1212	111.465,00	111,46CDI + 2,45		14/12/20	19/12/20	LAR			Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
138	000,00	5%		22	2034	LAR			Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
23B043	25.000,00	CDI + 7,00		14/02/20	21/02/20	INFINITA LIFE			Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
2351	00,00	25.000%		23	2025	INFINITA LIFE			Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
23D124	48.652,00	IPCA +		12/04/20	15/05/20	MSB EDSON			Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
5828	00,00	48.652,00 %		23	2026	MSB EDSON			Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
23C162	12.000,00	IPCA +		15/03/20	15/10/20	POEHMA			Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros
5918	00,00	12.000%		24	2029	POEHMA			Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros
23C162	4.681,00	IPCA +		15/03/20	15/10/20	POEHMA			Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros
6751	0,00	4.681,00 %		24	2029	POEHMA			Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros
23C162	8.750,00	IPCA +		15/03/20	15/10/20	POEHMA			Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros
6118	0,00	8.750,00 %		24	2029	POEHMA			Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros
23E120	4.000,00	IPCA +		08/05/20	24/04/20	MOOV			Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
2404	0,00	4.000,00 %		25	2028	MOOV			Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
23E120	13.150,00	IPCA +		08/05/20	24/04/20	MOOV			Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
6892	00,00	13.150,00 %		25	2028	MOOV			Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros
23F168	113.200,00	113,20CDI + 3,00		19/06/20	27/11/20	HELBOR			Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros
9784	000,00	0%		28	2025	HELBOR			Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros
23F103	30.000,00	CDI + 6,00		02/06/20	04/07/20	RODAROS			Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
2483	00,00	30.000%		1CA	23	2028	RODAROS		Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
20J0947707	4.500,00 0,00	4.500 53,80	IPCA + 3,80 %	1348	01/10/2020	25/09/2023	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
20J0947706	4.500,00 0,00	4.500 538000%	IPCA + 53,80 %	1349	01/10/2020	25/09/2023	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
20J0947705	4.500,00 0,00	4.500 53,80	IPCA + 3,80 %	1350	01/10/2020	25/09/2023	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
14I0103933	45.973,33 30,65	1357,12	IPCA + 12 %	18	19/09/2021	13/12/2023	CONTAX	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
18E0874591	76.000,00 00,00	76.000	CDI + 8,19 %	1112	21/05/2020	21/12/2020	HABITASEC112	Adimplente	
20E1055012	25.000,00 00,00	25.000	CDI + 8,50 %	193	11/05/2020	23/05/2020	HABITASEC NEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
20E1055013	10.000,00 00,00	10.000	CDI + 8,50 %	194	11/05/2020	01/12/2020	HABITASEC NEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
20E01056214	35.000,00 00,00		Não há	2020	11/05/2020	01/12/2020	HABITASEC NEX		
23H1753231	15.700,00 00,00	15.700	IPCA + 12,68 %	30	23/08/2020	21/08/2023	BONELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
23I2066060	40.000,00 00,00	40.000	100000%	33	22/09/2020	15/09/2023	MSB TRIU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros
23K1511855	100.000,00 000,00	100.000	CDI + 3,00 %	40	13/11/2020	29/11/2023	HELBOR (QUOTAS)	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Ações

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 24 DE NOVEMBRO DE 2023

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA AO EMPREENDIMENTO ALVO E CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS						
Empreendimento Alvo	MATRÍCULA E RGI	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por empreendimento alvo	Gastos já realizado em cada empreendimento alvo até a data de emissão	Valores a serem gastos com recursos desta emissão no empreendimento alvo	Percentual
Hesa 189 Investimentos	198.527 - 4º Registro de Imóveis de São Paulo	Desenvolvimento Imobiliária	R\$ 137.646.172,00	R\$ 7.872.307,00	R\$ 80.000.000,00	100,0%
					R\$ 80.000.000,00	100,0%

(continua na página a seguir)





CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS															
Imóvel Lastro	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro	1º Semestre 2024		2º Semestre 2024		1º Semestre 2025		2º Semestre 2025		1º Semestre 2026		2º Semestre 2026		Total	
		R\$		R\$		R\$		R\$		R\$		R\$		R\$	
Hesa 189 Investimentos	100,0%	10.377.516,02		11.435.869,60		17.110.126,55		32.866.124,60		8.000.000,00		210.363,23		80.000.000,00	
	100,0%														

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 24 DE NOVEMBRO DE 2023

Modelo de Declaração de Veracidade

Ao

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar

CEP 04538-132, São Paulo SP

Ref.: Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 43ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 49.263.189/0001-02 (“Emitente”), na qualidade de emitente da “Cédula de Crédito Bancário nº 5158, Referente a Crédito Imobiliário” emitida em 24 de novembro de 2023 (“CCB”), por meio de seus representantes legais abaixo subscritos, vem, nos termos do artigo 24, parágrafo 1º da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e no âmbito da oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 43ª (quadragésima terceira) emissão da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Conjunto 92, São Paulo - SP, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Securitizadora” e “CRI”, respectivamente), a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160 (“Oferta dos CRI”), declarar, em caráter irrevogável e irretroatável, conforme aplicável, que, até a presente data:

- (a) não descumpriu qualquer das obrigações assumidas na CCB e/ou em quaisquer outros documentos relacionados à operação de emissão dos CRI, tendo como lastro os créditos imobiliários representados pela CCI (“Operação de Securitização” e “Documentos da Operação”, respectivamente);



- (b) não foi verificada a ocorrência de quaisquer das hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado, conforme previstos na CCB; e
- (c) permanecem verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas, todas as declarações prestadas na CCB e nos demais Documentos da Operação.

Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos na presente declaração devem ter o mesmo significado atribuído a eles na CCB.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da Emitente. A Emitente afirma, ainda, não ter (a) ocultado nenhuma informação que possa afetar a Oferta dos CRI ou a decisão a respeito do investimento nos CRI; ou (b) destruído, suprimido ou ocultado nenhum documento público ou particular que altere as declarações aqui contidas.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Mogi das Cruzes - SP, [=] de [=] de 2023.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

Nome: *Henry Borenstein*

CPF: 248.340.628-99

E-mail: *henry.borenstein@helbor.com.br*



ANEXO IX

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO EM 24 DE NOVEMBRO DE 2023

Modelo de Declaração da Instituição Custodiante

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição custodiante da “*Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida a CCI (conforme definido no Termo de Securitização, definido abaixo), vinculado como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 43ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., nos termos do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 43ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*” (“Termo de Securitização”), **DECLARA**, para os devidos fins, que lhe foi entregue, para custódia, uma via digital da Escritura de Emissão de CCI. Ainda, declara que realizou o registro das CCI perante a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

Independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta declaração por todos os seus signatários, estes reconhecem esta declaração como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível desde a data indicada ao final desta Declaração.

A assinatura do presente documento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 24 de novembro de 2023.



BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Nome:
CPF:
E-mail:

Nome:
CPF:
E-mail:



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WT67F-8HVL4-FDAJ8-KDTY4

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Daniela Angela Rodrigues (CPF 277.178.668-03)

Alexandra Martins Catoira (CPF 362.321.978-95)

Francielle Viana (CPF 409.548.648-16)

Matheus Gomes Faria (CPF 058.133.117-69)

Fernando Bernardo Cinta Gomes (CPF 264.697.118-47)

Andre Viegas (CPF 011.081.617-07)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/WT67F-8HVL4-FDAJ8-KDTY4>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



ANEXO E

DOCUMENTO QUE FORMALIZA O LASTRO DA EMISSÃO, QUANDO O LASTRO FOR UM TÍTULO DE DÍVIDA CUJA INTEGRALIZAÇÃO SE DARÁ COM RECURSOS ORIUNDOS DA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS





Via Não Negociável
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 5158, REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO

1 Por esta “Cédula de Crédito Bancário nº 5158, Referente a Crédito Imobiliário” (“CCB”), **HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 49.263.189/0001-02, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Emitente”), pagará ao **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Credor” e, em conjunto com a Emitente, simplesmente “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”), ou à sua ordem, em sua sede ou em outro local por este indicado, a importância de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), em moeda corrente nacional (“Valor Principal”), acrescida dos Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), decorrente de operação de crédito realizada, nesta data, entre a Emitente e o Credor.

1.1 Considerando que os créditos oriundos desta CCB serão cedidos e esta CCB será endossada para a **Habitasec Securitizadora S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Securitizadora”) e utilizados como lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 43ª (quadragesima terceira) emissão da Securitizadora (“CRI”), tendo como agente fiduciário 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”), o Valor Principal será desembolsado, por conta e ordem da Emitente, nos termos da cláusula 1.2 abaixo, na conta corrente nº 67712-3, mantida no Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), agência nº 0262, de titularidade da Securitizadora (“Conta do Patrimônio Separado”), na(s) data(s) em que ocorrer(em) cada uma das integralizações dos CRI na Conta do Patrimônio Separado (“Data de Integralização dos CRI”).

1.1.1 Após o cumprimento das condições precedentes estabelecidas no “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, firmado, nesta data, entre o Credor e a Securitizadora, com a interveniência da Emitente (“Condições Precedentes” e “Contrato de Cessão”, respectivamente), a Securitizadora transferirá os recursos referentes ao Valor Principal para a Emitente, mediante transferência eletrônica disponível (TED), em uma ou mais liberações, de acordo com os montantes de CRI efetivamente subscritos e integralizados, da qual deverá ser (a) deduzido da primeira liberação e/ou das liberações seguintes, caso aplicável, (i) o montante necessário para composição do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo); (ii) o valor total das Despesas Flat (conforme definido no Contrato de Cessão); (iii) eventual deságio aplicado na



Via Não Negociável

integralização dos CRI; bem como (iv) eventual parcela resolvida desta CCB nos termos da cláusula 3.1.3.2 do Contrato de Cessão, e (b) e acrescido de eventuais rendimentos líquidos obtidos a partir do investimento do Valor Principal nos Investimentos Permitidos (conforme definido no Contrato de Cessão), para a conta corrente de livre movimentação, de titularidade da Emitente, nº 418-9, agência nº 3374, mantida junto ao Banco do Bradesco S.A. (cód. 237) (“Conta de Livre Movimentação da Emitente”).

1.2 A transferência do Valor Principal da Conta do Patrimônio Separado para a Conta de Livre Movimentação da Emitente deverá ocorrer de acordo com as regras previstas no Contrato de Cessão, exclusivamente com recursos obtidos pela Securitizadora com a integralização dos CRI, líquido das retenções descritas na cláusula 1.1 acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comprovação do atendimento das respectivas Condições Precedentes, a ser verificado pela Securitizadora, conforme previstas no Contrato de Cessão.

1.3 Esta CCB está sujeita a condição resolutiva, nos termos do artigo 127 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), consistente no não cumprimento das Condições Precedentes em até 60 (sessenta) dias contados da data de emissão da presente CCB. Caso isso não ocorra, o Credor e a Securitizadora não terão mais qualquer obrigação de liberação de recursos à Emitente. Nessa hipótese, portanto, os recursos não serão desembolsados e esta CCB, assim como (i) o Contrato de Cessão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definido no Contrato de Cessão); (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo); (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo); (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definido abaixo); (vi) o Termo de Securitização (conforme definido abaixo); (vii) o Prospecto (conforme definido no Termo de Securitização); (viii) a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); (ix) o Aviso ao Mercado (conforme definido no Termo de Securitização); (x) o Anúncio de Início de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); e (xi) o Anúncio de Encerramento da Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); (esses documentos, juntamente com esta CCB, quando em conjunto, doravante denominados, simplesmente, “Documentos da Operação” ou, individual e indistintamente, “Documento da Operação”), serão resolvidos de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial, bem como não serão devidos quaisquer valores entre as Partes, exceto o reembolso, pela Emitente, das despesas que tenham sido incorridas pelo Credor e/ou pela Securitizadora, conforme o caso.

1.3.1 Esta CCB será parcialmente resolvida na hipótese de subscrição parcial dos CRI, observado o disposto no termo de securitização a ser celebrado pela Securitizadora referente à emissão dos CRI (“Termo de Securitização”), hipótese em que o Valor Principal desta CCB será reduzido ao montante total captado pela Securitizadora no âmbito da emissão dos CRI, e cessará a obrigação do Credor, da Securitizadora e/ou de qualquer cessionário desta CCB, de desembolsar à Emitente o montante correspondente à parcela resolvida do Valor Principal.



Via Não Negociável

1.3.2 Na hipótese desta CCB ser parcialmente resolvida, nos termos da cláusula 1.3.1 acima, o Valor Principal desta CCB será recalculado, bem como deverá ser realizado aditamento a esta CCB e ao Termo de Securitização, de forma a ajustar a definição de “Valor Principal” e demais disposições aplicáveis em razão da colocação parcial dos CRI.

1.4 Após a celebração do Contrato de Cessão, em razão da cessão de todos os direitos, ações e obrigações decorrentes desta CCB, o termo “Credor” passará a designar unicamente a Securitizadora, para todos os fins e efeitos de direito desta CCB e das garantias a ela vinculadas.

1.5 O Credor não assumirá qualquer coobrigação quando da cessão dos créditos oriundos desta CCB e do seu respectivo endosso e, ainda, não se responsabilizará pela adimplência ou solvência da Emitente em relação aos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização).

2 Destinação dos recursos: Os recursos líquidos decorrentes da emissão da presente CCB serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Emitente, direta ou indiretamente, no empreendimento imobiliário residencial e/ou na parcela residencial do empreendimento imobiliário de uso misto da **HESA 189 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 30.816.597/0001-08, controlada pela Emitente, que comparece neste instrumento como interveniente anuente, devidamente representada na forma seu contrato social (“SPE”), conforme descrito no Anexo I a esta CCB (“Empreendimento Alvo”), para o pagamento de gastos, custos e despesas futuras, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, incluindo gastos com a aquisição da fração ideal de 87,17337% (oitenta e sete inteiros e cento e setenta e três mil, trezentos e setenta e sete centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 198.527 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóvel”) e/ou construção do referido Empreendimento Alvo.

2.1 Os recursos decorrentes da emissão da presente CCB deverão ser aplicados pela Emissora, por si ou pela SPE, conforme aplicável, no Empreendimento Alvo e no Imóvel, até a Data de Vencimento (conforme definido abaixo), de acordo com o cronograma indicativo previsto no Anexo I à presente CCB (“Cronograma Indicativo”).

2.1.1 O Cronograma Indicativo referido no Anexo I desta CCB é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, não será necessário aditar esta CCB e/ou os demais Documentos da Operação, não restando configurada, nesse caso, qualquer hipótese de vencimento antecipado desta CCB e/ou de resgate antecipado dos CRI.

2.2 Caso o Empreendimento Alvo seja de uso misto, os recursos decorrentes da emissão



Via Não Negociável

da presente CCB estarão, portanto, limitados ao montante de gastos atribuíveis à parcela residencial do referido Empreendimento Alvo, calculados a partir da razão entre o somatório das áreas privativas de todas as unidades autônomas residenciais do Empreendimento Alvo e o somatório das áreas privativas de todas as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Alvo, com vistas à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias residenciais aos respectivos adquirentes, razão pela qual a Emitente se obriga a descrever tais informações nos relatórios semestrais previstos abaixo. A Emitente declara que será controladora da SPE e assume a obrigação de manter o controle da SPE até que comprovada a integral utilização dos recursos no Empreendimento Alvo.

2.3 Observado o disposto na cláusula 2 acima, os recursos destinados ao Empreendimento Alvo serão transferidos por meio do pagamento de custos relacionados ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, diretamente pela Emitente e/ou por meio de aportes na SPE, a título de aumento de capital social ou aportes para futuro aumento de capital (desde que a Emitente realize todas as formalidades legais necessárias para a efetiva conversão desses aportes em aumento de capital no prazo aplicável, de modo que tais aportes não sejam convertidos em mútuo), para que a SPE realize o pagamento dos referidos custos relacionados ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo. Na hipótese de os recursos serem utilizados pela SPE, a Emissora declara que será controladora da SPE e assume a obrigação de manter o controle da SPE até que comprovada a integral utilização da parcela dos recursos no respectivo Empreendimento Alvo.

2.4 A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Emitente ou quem esta indicar, ao Agente Fiduciário dos CRI, a partir da data de emissão desta CCB, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização, no dia 10 (dez) dos meses de maio e novembro de cada ano, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos realizadas até o fechamento dos semestres findos em março e setembro nos termos do **Anexo IV** desta CCB (“Relatório Semestral”), descrevendo os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, juntamente com (i) em caso de aporte na SPE, de cópia dos comprovantes de aporte ou aumento de capital, bem como últimas demonstrações financeiras publicadas a mercado e atos societários que demonstrem a transferência de tais recursos, na forma da cláusula 2.3 acima; e (ii) em caso de desenvolvimento de obras do Empreendimento Alvo, de cópia do Cronograma Físico-Financeiro, dos relatórios das obras do Empreendimento Alvo conforme ocorridas no semestre anterior que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, juntamente com relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos no período, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo no período, além de extrato de comprovante de pagamento/transferência, notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para verificação da destinação de recursos (“Documentos Comprobatórios”).



Via Não Negociável

2.5 Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, 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 Emitente, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Emitente, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão desta CCB, conforme destinação dos recursos prevista acima, salvo nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI, o Credor e/ou a Securitizadora vier(em) a ser questionado(s) por qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental, quando a Emitente se compromete a apresentar eventuais documentos comprobatórios solicitados nos termos da cláusula 2.7 abaixo.

2.6 Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, *internet*, *marketing* e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

2.7 Sempre que solicitado pelo Credor, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Emitente se obriga a comprovar a aplicação dos recursos desta CCB, em até 10 (dez) dias, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes, por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos desta CCB.

2.8 Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora assumirá(ão) que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Emitente ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a este a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emitente, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações mencionadas no Relatório Semestral.

2.9 A Emitente declara 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.



Via Não Negociável

2.10 A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar o Credor, os Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora, conforme o caso, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, com base em decisão judicial transitada em julgado, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos desta CCB de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé do Credor dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI ou da Securitizadora.

2.10.1 O valor da indenização prevista nesta cláusula 2.9 está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Principal, acrescido (a) da remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento de remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (b) dos encargos moratórios estabelecidos no Termo de Securitização, caso aplicável.

2.10.2 A Emitente se obriga, ainda, a prestar todas as informações, declarações e apresentar a documentação a que está obrigada na forma e prazo estabelecidos nesta CCB e nos demais Documentos da Operação, inclusive, mas não exclusivamente, as necessárias para fins de atendimento das obrigações da Securitizadora perante os investidores e a CVM, obrigando-se nestes termos a manter indene e/ou ressarcir a Securitizadora, os titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, em relação a eventual multa que lhes seja aplicada em decorrência do desatendimento de obrigação cujo atendimento dependa de informação ou documento e/ou declaração da Emitente, o que deverá fazer tão logo seja informada a respeito da aplicação de multa regulatória pela CVM.

2.10.3 A Emitente é responsável pela existência, veracidade, consistência, completude e integridade das informações e dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que esses não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora responsáveis por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude dos Documentos Comprobatórios, ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas ou a serem prestadas, obrigando-se a emitir declaração anual para Securitizadora para fins de renovação da declaração constante desta cláusula.

2.11 A Emitente declara, para todos os fins, que a presente captação de recursos, em conjunto com outras captações de recursos realizadas anteriormente em mercado de capitais, envolvendo a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos recursos foram destinados ao desenvolvimento da parcela residencial do Empreendimento Alvo, não ultrapassarão o valor total de gastos incorridos e a serem incorridos com o desenvolvimento da parcela residencial do Empreendimento Alvo.



Via Não Negociável

2.11.1 A Emitente se obriga a encaminhar ao Credor, à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) dias contados da data de solicitação, os documentos que comprovem a declaração prestada nos termos das cláusulas 2.11 acima, responsabilizando-se por quaisquer custos ou penalidades que sejam aplicáveis ao Credor, à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI em decorrência da não comprovação desse fato.

2.12 A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal verificação restrita ao envio, pela Emitente ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos.

2.13 A Emitente se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão, exclusivamente conforme esta cláusula 2.

3 Data de Emissão e Data Vencimento: Esta CCB, emitida em 24 de novembro de 2023 (“Data de Emissão”), representa dívida certa, líquida e exigível, e terá vencimento em 27 de novembro de 2027 (“Data de Vencimento”), de acordo com o cronograma constante do **Anexo II** a esta CCB.

4 Atualização Monetária: O Valor Principal não será atualizado monetariamente.

5 Juros Remuneratórios: O Valor Principal será acrescido de juros prefixados de 12,8439% (doze inteiros e oito mil, quatrocentos e trinta e nove décimos de milésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis incidentes desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios”). Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a fórmula constante do **Anexo III** a esta CCB.

5.1 Para todos os efeitos desta CCB, entende-se como “Dia(s) Útil(eis)” todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

6 Amortização do Valor Principal: O Valor Principal ou o saldo do Valor Principal, conforme o caso, será amortizado em parcela única, na Data de Vencimento (“Amortização do Valor Principal”).

6.1 Sem prejuízo da Amortização do Valor Principal prevista na cláusula 6 acima e da Amortização Extraordinária Obrigatória, prevista na cláusula 7 desta CCB, a Emitente poderá, a qualquer momento, sempre em uma data de pagamento de Juros Remuneratórios, conforme



Via Não Negociável

previstas no Anexo II à presente CCB (“Data de Pagamento da CCB”), mediante comunicação ao Credor ou, após o endosso desta CCB à Securitizadora, diretamente à Securitizadora na Conta do Patrimônio Separado, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da próxima Data de Pagamento da CCB, realizar (a) amortizações extraordinárias do Valor Principal desta CCB, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Principal inicial desta CCB (“Amortização Extraordinária Facultativa”); ou (b) o resgate antecipado integral desta CCB (“Resgate Antecipado Facultativo”).

7 Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório: Nas hipóteses previstas nas cláusulas 18.1.9.4, 18.1.9.5, 18.1.9.6.2, 18.1.10, 18.1.11, 18.1.12 e 18.2.2 desta CCB, a Emitente deverá realizar (i) a amortização extraordinária obrigatória desta CCB, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Principal desta CCB, observada a ordem de prioridade prevista na cláusula 7.1 abaixo (“Amortização Extraordinária Obrigatória”); ou (ii) o resgate antecipado desta CCB, na hipótese de o limite de 98% (noventa e oito por cento) indicado acima já ter sido ultrapassado (“Resgate Antecipado Obrigatório”).

7.1 Os recursos destinados pela Emitente para a Amortização Extraordinária Facultativa e para a Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido abaixo) desta CCB, bem como eventuais recursos decorrentes da excussão das Garantias (conforme definido abaixo), serão apropriados para pagamento dos valores devidos em razão desta CCB, de acordo com a seguinte ordem de prioridade:

- (a) pagamento das despesas inerentes ao patrimônio separado dos CRI (“Patrimônio Separado”) em aberto caso a Emitente não aporte recursos para este fim;
- (b) pagamento de encargos moratórios, se aplicável;
- (c) eventuais Juros Remuneratórios devidos e não pagos;
- (d) Amortização do Valor Principal devida e não paga;
- (e) Juros Remuneratórios incidentes desde a última data de pagamento dos CRI até a data da efetiva realização da amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI caso a Emitente não aporte recursos para este fim; e
- (f) Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório, conforme o caso.

7.2 Não será devido pela Emitente qualquer prêmio, multa, comissão ou qualquer outro valor adicional em razão da antecipação de pagamentos devidos no âmbito desta CCB, seja mediante a amortização extraordinária do Valor Principal desta CCB, seja por resgate antecipado



Via Não Negociável

integral desta CCB.

8 Forma de Pagamento dos Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios será realizado mensalmente, de acordo com o cronograma constante do Anexo II a esta CCB, até a Data de Vencimento, com recursos próprios da Emitente, exceto nas hipóteses previstas na cláusula 7 acima.

9 IOF: Os recursos obtidos pela Emitente por meio desta CCB serão utilizados para o desenvolvimento exclusivamente de empreendimentos imobiliários residenciais e/ou da parcela residencial de empreendimentos imobiliários de uso misto, conforme previsto na cláusula 2 acima, de modo que a operação de crédito objeto desta CCB está isenta do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF), conforme previsto no artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto nº 6.306/2007”).

9.1 A Emitente se obriga a, em caráter irrevogável e irretratável, indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar o Credor, os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, em relação ao pagamento de IOF, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos, caso **(a)** a utilização de qualquer montante do Valor Principal não seja destinada ao desenvolvimento exclusivamente da parcela residencial do Empreendimento Alvo, nos termos desta CCB; ou **(b)** as autoridades competentes entendam que o Empreendimento Alvo não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/2007. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula 9.1, a Emitente se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pelo Credor, pelos Titulares dos CRI, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Emitente em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do seu recebimento pelo Credor, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso.

9.2 A Emitente, desde já, autoriza o Credor, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, a seus exclusivos critérios, a fiscalizarem a aplicação dos recursos obtidos pela Emitente por meio desta CCB, diretamente ou por meio de empresas contratadas, às expensas do Patrimônio Separado, enquanto este perdurar, com recursos a serem aportados pela Emitente, e na hipótese de sua insuficiência, do Fundo de Despesas, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral desta CCB, até o exaurimento do prazo prescricional para cobrança e recolhimento do IOF, se aplicável, nos termos das leis tributárias aplicáveis.

9.3 A Emitente, desde já, se obriga a fornecer ao Credor, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, todos e quaisquer documentos e informações que se façam necessários à fiscalização da aplicação dos recursos decorrentes desta CCB, conforme previsto na cláusula 9.2 acima.

10 Tributos e Encargos: Cada uma das Partes deverá responder pelos tributos e/ou encargos que



Via Não Negociável

a legislação atribua ou venha a atribuir como de sua efetiva responsabilidade e que incidam ou venham a incidir sobre as operações desenvolvidas sob a égide desta CCB e/ou as obrigações dela emanada, exceto pelo disposto na cláusula 9 acima, sendo que, após o endosso da presente CCB, será de responsabilidade exclusiva do Patrimônio Separado o pagamento de qualquer tributo e/ou encargo que seja ou venha a ser atribuível à Securitizadora, exclusivamente em razão da Emissão, às exclusivas expensas do Patrimônio Separado.

11 Cálculo do Saldo Devedor: A apuração do saldo devedor será feita pelo Credor, e após o endosso da presente CCB, pela Securitizadora, por meio de planilha de cálculo ou dos extratos de conta corrente mantida junto ao Credor ou à Securitizadora, conforme o caso, ou, ainda, de ambos, a critério do Credor ou da Securitizadora, conforme o caso, que serão parte integrante, complementar e inseparável desta CCB observado que os cálculos realizados evidenciarão de modo claro e preciso o Valor Principal e despesas contratuais devidas, a parcela de Juros Remuneratórios e os critérios de sua incidência, a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais, as despesas de cobrança e de honorários advocatícios devidos até a data do cálculo e o valor total da dívida, reconhecendo, por fim, a Emitente desta CCB, que todos os lançamentos efetuados para a demonstração do valor final da dívida farão prova do seu débito e de determinação da sua certeza, liquidez e exigibilidade.

12 Mora: Verificado o descumprimento, pela Emitente, de qualquer obrigação pecuniária oriunda desta CCB nas respectivas Datas de Pagamento da CCB, ficará a Emitente automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, comprometendo-se a pagar ao Credor, além do valor do débito em atraso, as penalidades abaixo:

(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada nesta CCB, incidente sobre o valor total do saldo devedor em atraso apurado na Data de Pagamento da CCB;

(ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios, nos termos da alínea “(i)” acima; e

(iii) multa de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas “(i)” e “(ii)” acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.

13 Execução e/ou Ação Judicial: Se o Credor tiver que recorrer aos meios judiciais, ainda que em processo falimentar, administrativo, concurso de credores ou quaisquer outros para haver o pagamento do seu crédito, prevalecerão as condições de remuneração ora ajustadas, durante o curso do processo e até a sua conclusão, independentemente do pagamento dos encargos cominatórios aqui previstos, além dos honorários advocatícios estipulados em juízo.

14 Prazos para Pagamento: A Emitente obriga-se a pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas nesta CCB até as 15h00 do dia em que se tornarem devidas, conforme cronograma constante



Via Não Negociável

do Anexo II desta CCB.

15 Vencimento Antecipado Não Automático: O Credor desta CCB poderá considerar vencida a dívida nos seguintes casos, além dos previstos em lei, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI aos quais esta CCB estará vinculada, ressalvado o previsto nas cláusulas 15.1 e 15.2 abaixo, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo (cada uma, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto, “Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos”):

- (i) falta de cumprimento pela Emitente e/ou pela SPE, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente desta CCB, 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 Emitente e/ou pela SPE;
- (iv) requerimento de falência contra a Emitente e/ou a SPE não elidido no prazo legal, decretação de falência da Emitente e/ou da SPE, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;
- (v) protestos legítimos de títulos contra a Emitente e/ou a SPE, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emitente, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;
- (vi) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente, de qualquer de suas obrigações nos termos desta CCB, exceto se previamente autorizado pelo Credor;
- (vii) caso a Emitente não apresente ao Credor, quando solicitado por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos oriundos desta CCB foram empregados para o fim previsto nesta CCB, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser observado pela Emitente e pelo Credor para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;
- (viii) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial desta CCB e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação e/ou de quaisquer das obrigações da Emitente e/ou da SPE oriundas desta CCB e/ou dos demais Documentos da Operação;



Via Não Negociável

- (ix) se for comprovada a falsidade, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Emitente e/ou da SPE, contidas nesta CCB e/ou nos demais Documentos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para o Credor ou seus cessionários, a qualquer título;
- (x) inadimplemento de quaisquer dívidas da Emitente e/ou da SPE, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Emitente decorrentes desta CCB, salvo se a Emitente comprovar, tempestivamente ao Credor, que tal inadimplemento foi devidamente sanado pela Emitente durante o respectivo prazo de cura;
- (xi) não pagamento pela Emitente e/ou pela SPE de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Emitente, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Emitente decorrentes desta CCB;
- (xii) transformação do tipo societário da Emitente, sem que haja a prévia autorização do Credor;
- (xiii) cisão, fusão, liquidação, dissolução, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emitente e/ou da SPE, sem que haja a prévia autorização do Credor;
- (xiv) caso qualquer das Garantias venha a ter sua vigência ou seus efeitos extintos ou limitados, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na sua deterioração ou depreciação;
- (xv) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda (i) pela Emitente e/ou pela SPE, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades; ou (ii) pelos atuais acionistas controladores da Emitente;
- (xvi) sem que haja prévia autorização do Credor, caso a Hélio Borenstein S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 52.541.307/0001-01, o Sr. Henrique Borenstein e a Sra. Maria de Castro Borenstein, atuais detentores direta ou indiretamente do controle acionário da Emitente, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais (“Grupo Borenstein”) deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Emitente, sendo certo que esta hipótese não será considerada como um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático caso o Grupo Borenstein deixe de ser titular do controle da Emitente, de forma direta ou indireta, desde que (i) tal fato decorra de oferta pública de distribuição de ações da Emitente, (ii) o Grupo Borenstein permaneça titular da maior posição acionária da Emitente, e (iii) o



Via Não Negociável

Grupo Borenstein continue a exercer o “Poder de Controle” da Emitente, tal como definido no Regulamento do Novo Mercado, segmento de listagem da B3;

(xvii) inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Securitizadora, pecuniárias ou não, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Emitente;

(xviii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Emitente e/ou pela SPE, que afete de forma adversa a capacidade da Emitente e/ou pela SPE de cumprir suas obrigações nos termos desta CCB e/ou a constituição das Garantias;

(xix) questionamento judicial pela Emitente e/ou pela SPE de quaisquer termos e condições desta CCB 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 da CCB, do comprovante de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o cartório de registro de imóveis competente, por meio da apresentação da certidão de matrícula atualizada do Imóvel, demonstrando, ainda, que esta se encontra livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições, de qualquer natureza, que não a Alienação Fiduciária de Imóvel, 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 imóveis competente, desde que diligentemente cumprida;

(xxii) nos termos da cláusula 18.1.4 desta CCB, a não celebração de instrumento de constituição de alienação fiduciária em garantia sobre as Unidades Autônomas (conforme definido abaixo) ou sobre a Fração Ideal (conforme definido abaixo), conforme o caso, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do registro do memorial de incorporação na matrícula do Imóvel, objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como o não registro do referido instrumento no cartório de registro de imóveis competente no prazo estabelecido na cláusula 18.1.5 desta CCB, sendo certo que o referido registro deverá ser comprovado por meio da apresentação da certidão de matrícula atualizada das Unidades Autônomas ou da Fração Ideal, demonstrando, ainda, que estas se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições, de qualquer natureza, que não a Alienação Fiduciária de Imóvel;

(xxiii) o não arquivamento da alteração do contrato social da SPE na junta comercial competente, na forma estabelecida no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos prazos definidos no referido instrumento;



Via Não Negociável

(xxiv) caso haja o desenquadramento em relação à Razão Mínima de Garantia e a Emitente não realize a sua recomposição ou Amortização Extraordinária Obrigatória desta CCB, nos prazos e nas condições previstas nesta CCB;

(xxv) constituição de qualquer ônus sobre o Empreendimento Alvo objeto da Destinação de Recursos desta CCB, ressalvadas as hipóteses previstas nos Documentos da Operação, dentre elas a outorga das Garantias ou se previamente aprovado pelo Credor, conforme orientado pelos Titulares dos CRI;

(xxvi) condenação da Emitente e/ou da SPE, em segunda instância, por inobservância da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido);

(xxvii) condenação da Emitente e/ou da SPE, 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

(xxviii) caso não seja comprovado pela Emitente que os recursos obtidos a partir da presente CCB foram destinados de acordo com as regras previstas na cláusula 2 e suas subcláusulas acima.

15.1 Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes), a Securitizadora convocará, em até 5 (cinco) dias, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a efetiva declaração de vencimento antecipado desta CCB, observados os procedimentos e prazos descritos no Termo de Securitização, para essa convocação.

15.2 Caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada, nos termos previstos no Termo de Securitização, ou caso não haja quórum de instalação ou deliberação, em primeira ou segunda convocação, esta CCB não será considerada vencida antecipadamente.

15.3 Para fins desta CCB, serão aplicadas as definições de controle e sociedades coligadas previstas, respectivamente, no artigo 116 e no artigo 243, parágrafo terceiro, ambos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, sempre que houver referência a termos como “controle”, “controlada”, “controladora”, “coligada” e demais variações dos referidos termos.

16 Vencimento Antecipado Automático: Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, o Credor desta CCB considerará vencida a dívida, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI aos quais esta CCB estará vinculada, na hipótese de não pagamento pela Emitente, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada a esta CCB, ao Contrato de Cessão e/ou aos demais Documentos da Operação, não sanada em até 3 (três) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento (“Evento de Vencimento Antecipado Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, denominados simplesmente como “Eventos de Vencimento Antecipado”).



Via Não Negociável

17 A Emitente se obriga a notificar o Credor imediatamente, com cópia à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado.

17.1 O descumprimento do dever da Emitente de comunicar o Credor sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos desta CCB, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelos titulares dos CRI.

18 Garantias: O fiel, pontual e integral cumprimento (a) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes desta CCB, incluindo o Valor Principal, acrescido dos Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta CCB, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a esta CCB, aos demais Documentos da Operação e/ou necessários para a execução das Garantias, bem como (b) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Emitente e da SPE nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI, incluindo juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, multa e qualquer outro encargo previsto no Termo de Securitização até liquidação integral dos CRI (“Obrigações Garantidas”), será garantido pelas garantias indicadas nas subcláusulas imediatamente abaixo.

18.1 Alienação Fiduciária de Imóvel: Observado o disposto nas cláusulas 18.1.1 e 18.1.2 abaixo, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a SPE constituirá, em favor da Securitizadora, a alienação fiduciária sobre o Imóvel, sobre o qual será desenvolvido o Empreendimento Alvo pela SPE e, posteriormente ao registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo, sobre unidades autônomas integrantes do Empreendimento Alvo ou sobre a fração ideal correspondente a unidades autônomas integrantes do Empreendimento Alvo (“Alienação Fiduciária de Imóvel”).

18.1.1 A Alienação Fiduciária de Imóvel será constituída, pela SPE, por meio do registro do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a SPE, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), perante o cartório de registro de imóveis competente.

18.1.2 A SPE obriga-se a providenciar o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel para que o seu registro perante o cartório de registro de imóveis competente ocorra em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de emissão desta CCB, podendo referido prazo ser prorrogado, por uma única vez, por 30 (trinta) dias corridos, desde que a SPE comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas pelo cartório de registro de imóveis competente, sob pena de ser configurado um Evento de



Via Não Negociável

Vencimento Antecipado. Ao final do prazo acima previsto, a SPE obriga-se a apresentar à Securitizadora as matrículas atualizadas do Imóvel contendo o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel e indicando que ele se encontra livre de quaisquer outros ônus ou gravames.

18.1.3 Para a realização do Empreendimento Alvo, a SPE deverá, além de obter as aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, registrar o memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula do Imóvel, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dessa forma, a Securitizadora desde já se compromete a celebrar, conforme lhe venha ser solicitado pela SPE ou pela Emitente, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação da SPE ou da Emitente, todos os documentos que se façam necessários para as providências anteriormente descritas, inclusive, para fins de desonerar o Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, caso assim seja exigido pelo cartório de registro de imóveis competente como condição prévia para o registro do memorial de incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo.

18.1.4 Adicionalmente ao disposto na cláusula 18.1.3, as Partes desde já se comprometem a, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula do Imóvel, celebrar novo instrumento de alienação fiduciária em termos substancialmente iguais aos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (ou, preferencialmente, a aditar o respectivo instrumento já celebrado, se permitido) (“Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), de forma a constituir alienação fiduciária que recairá sobre:

- a) determinadas unidades autônomas decorrentes da incorporação imobiliária de futuro condomínio edilício no Empreendimento Alvo, após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo, selecionadas a critério da Emitente, cujo valor total seja equivalente a, no mínimo, o necessário para o atendimento da Razão Mínima de Garantia (conforme definido abaixo), e identificadas no Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (“Unidades Autônomas”), de forma que as demais unidades autônomas do Empreendimento Alvo que não integrem o conceito de Unidades Autônomas não estarão sujeitas à alienação fiduciária a ser constituída nos termos desta cláusula 18.1.4 (“Unidades Livres”); ou
- b) a fração ideal do Empreendimento Alvo correspondente às futuras Unidades Autônomas que deverá ser equivalente ao valor necessário para o atendimento da Razão Mínima de Garantia (“Fração Ideal”), de forma que a fração remanescente do Empreendimento Alvo não estará sujeita à alienação fiduciária a ser constituída nos termos desta cláusula 18.1.4 (“Fração Ideal Livre”).



Via Não Negociável

18.1.5 O registro do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel previsto na cláusula 18.1.4 acima deverá ser providenciado pela SPE junto ao cartório de registro de imóveis competente no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de celebração do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, prorrogável por uma única vez por 30 (trinta) dias corridos, desde que a SPE comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas pelo cartório de registro de imóveis competente, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos desta CCB.

18.1.6 A Fração Ideal e/ou as Unidades Autônomas deverão estar totalmente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas, viabilizando o registro da alienação fiduciária (nos termos previstos na cláusula 18.1.4 acima) sobre sua totalidade e sem quaisquer restrições ou concorrências de terceiros, em benefício da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.

18.1.7 Da mesma forma, a Fração Ideal Livre e as Unidades Livres, devem estar totalmente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas, viabilizando o registro de alienação fiduciária ou hipoteca sobre sua totalidade e sem quaisquer restrições ou concorrências de terceiros, em favor da instituição financeira, para que possam assegurar o cumprimento das obrigações a serem assumidas pela SPE em eventual financiamento à produção, conforme previsto na cláusula 18.1.8 abaixo.

18.1.8 A SPE poderá eventualmente celebrar um financiamento à produção para captação de recursos remanescentes necessários ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo.

18.1.8.1 A celebração do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, previsto na cláusula 18.1.4 acima, não dependerá de aprovação dos Titulares dos CRI, sendo certo que as Partes se comprometem a celebrar eventuais documentos que se façam necessários para que a Fração Ideal Livre e as Unidades Livres estejam completamente desoneradas, em tempo hábil para viabilizar a sua utilização como garantia em eventual financiamento à produção.

18.1.8.2 Uma vez constituída a alienação fiduciária sobre a Fração Ideal e/ou sobre as Unidades Autônomas, conforme o caso, a alienação fiduciária das Unidades Autônomas e/ou da Fração Ideal não concorrerá, nem se confundirá com qualquer garantia eventualmente constituída sobre a Fração Ideal Livre ou sobre as Unidades Livres em benefício de financiamento à produção, permanecendo as garantias aqui mencionadas completamente independentes umas das outras.

18.1.9 Razão Mínima de Garantia: A partir da verificação da ocorrência dos eventos previstos nas cláusulas 18.1.3 e 18.1.4 acima, a soma do percentual de 80% (oitenta por cento) do valor das Unidades Autônomas ou do valor da Fração Ideal, conforme o caso,



Via Não Negociável

objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, deverá corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a 125% (cento e vinte e cinco por cento) do saldo devedor total dos CRI (“Razão Mínima de Garantia”).

18.1.9.1 A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será realizada pela primeira vez no ato da celebração do Novo Contrato de Alienação Fiduciária, com base na Tabela de Venda (conforme definido abaixo), apresentada pela SPE, e, após esta primeira verificação, mensalmente, pela Securitizadora, em até 3 (três) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento (“Data de Verificação”), sendo certo que a 1ª (primeira) Data de Verificação mensal ocorrerá na Data de Verificação imediatamente subsequente ao registro do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel junto aos cartórios de registro de imóveis competentes.

18.1.9.2 Em caso de não observância da Razão Mínima de Garantia em qualquer Data de Verificação, a Securitizadora enviará notificação à Emitente informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia.

18.1.9.3 Para o cálculo do valor das Unidades Autônomas ou da Fração Ideal, conforme o caso, para fins de verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia, a Securitizadora levará em consideração (i) da primeira à sexta Data de Verificação (inclusive), 80% (oitenta por cento) do preço da tabela de vendas das Unidades Autônomas, a ser apresentada pela SPE ou pela Emitente à Securitizadora, mensalmente, a partir do registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis de cada Data de Verificação (“Tabela de Vendas”), e (ii) para as Datas de Verificação subsequentes, 80% (oitenta por cento) do preço médio do metro quadrado de venda, de cada tipologia, das Unidades Autônomas, considerando os 6 (seis) meses anteriores às respectivas Datas de Verificação, informação essa que deverá constar da Tabela de Vendas atualizada a ser apresentada pela SPE ou pela Emitente à Securitizadora, na periodicidade acima prevista.

18.1.9.4 Caso, em qualquer Data de Verificação, seja verificado o não atendimento da Razão Mínima de Garantia, a Emitente deverá recompor a Razão Mínima de Garantia mediante (i) a outorga à Securitizadora de alienação fiduciária sobre novos imóveis, que não as Unidades Autônomas ou a Fração Ideal, conforme o caso, objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, e que façam parte do Empreendimento Alvo, livres de quaisquer ônus ou gravames, não sendo necessária, nesta hipótese a aprovação pelos titulares dos CRI dos novos imóveis a serem outorgados em alienação fiduciária, observado o previsto na cláusula 18.1.9.5 abaixo, desde que seja verificada a suficiência dos novos imóveis para recomposição da Razão Mínima de Garantia, conforme apurado com base na última Tabela de Vendas apresentada; (ii) a outorga



Via Não Negociável

à Securitizadora de alienação fiduciária sobre novos imóveis, que não as Unidades Autônomas ou Fração Ideal, conforme o caso, objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel e que **não** façam parte do Empreendimento Alvo, livres de quaisquer ônus ou gravames, desde que (a) tenham finalidade residencial, (b) sejam localizados na cidade de São Paulo e (c) enquadrem-se como empreendimentos de alto ou altíssimo padrão, mediante aprovação prévia em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observado o previsto na cláusula 18.1.9.7 abaixo; ou (iii) a amortização extraordinária desta CCB, incluindo o Valor Principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios aqui previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor das CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

18.1.9.5 Caso a Emitente opte por recompor a Razão Mínima de Garantia de acordo com o disposto no item (i) da cláusula 18.1.9.4 acima, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos da cláusula 18.1.9.2 acima, a SPE deverá apresentar novos imóveis à Securitizadora, necessariamente pertencentes ao Empreendimento Alvo, não sendo necessária a realização de auditoria para recomposição da Razão Mínima de Garantia com os referidos imóveis, bastando, para tanto, a apresentação, pela Emitente à Securitizadora, das matrículas atualizadas das respectivas unidades demonstrando que referido imóveis se encontram livres de quaisquer ônus ou gravames, de qualquer natureza. Nesse caso, a constituição da alienação fiduciária sobre os novos imóveis deverá ser feita mediante a celebração de instrumento de constituição de alienação fiduciária de imóveis em termos substancialmente iguais aos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel. O registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão no cartório de registro de imóveis competente deverá estar concluído em até 60 (sessenta) dias corridos contados da apresentação dos novos imóveis integrantes do Empreendimento Alvo pela SPE à Securitizadora, ressalvada a prorrogação por uma única vez pelo prazo de 30 (trinta) dias corridos, desde que a SPE comprove estar diligentemente cumprindo eventuais exigências efetuadas pelo cartórios de registro de imóveis competente. Caso o registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão não seja concluído no prazo aqui estabelecido, a Emitente deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo aqui estabelecido para o referido registro, amortizar extraordinariamente esta CCB, na forma da cláusula 7 acima, incluindo o Valor Principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor da CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

18.1.9.6 Caso a Emitente opte por recompor a Razão Mínima de Garantia de acordo com o disposto no item (ii) da cláusula 18.1.9.4 acima, em até 10 (dez) Dias Úteis



Via Não Negociável

contados do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos da cláusula 18.1.9 acima, a SPE deverá enviar notificação à Securitizadora indicando novos imóveis à Securitizadora acompanhada (i) de relatório de auditoria jurídica do(s) novo(s) imóvel(is) e dos respectivos proprietários, conforme padrão de mercado, elaborado por escritório de advocacia de renomada qualidade e reputação; e (ii) laudo de avaliação do(s) novo(s) imóvel(is), elaborados às expensas da Emitente.

18.1.9.6.1 A Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação mencionada na cláusula 18.1.9.6 acima, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização, para deliberar sobre a outorga do(s) novo(s) imóvel(is) em garantia.

18.1.9.6.2 Caso haja aprovação pela Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, será celebrado novo instrumento de alienação fiduciária em termos substancialmente iguais aos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (ou aditado o respectivo instrumento já celebrado, conforme o caso), de forma a constituir alienação fiduciária sobre o(s) novo(s) imóvel(is) oferecidos nos termos desta cláusula 18.1.9.6. O registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão no cartório de registro de imóveis competente deverá ser concluído em até 60 (sessenta) dias contados da data da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI que aprovar a constituição de alienação fiduciária sobre o(s) novo(s) imóvel(eis) em garantia, ressalvada a prorrogação por uma única vez, por 30 (trinta) dias, desde que a SPE comprove estar diligentemente cumprindo eventuais exigências efetuadas pelo cartório de registro de imóveis competente. Caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não aprove a constituição de alienação fiduciária sobre o(s) novo(s) imóvel(eis), ou caso o registro do instrumento de constituição de alienação fiduciária dos imóveis em questão não seja concluído no prazo acima estabelecido, a Emitente deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou do término do prazo aqui estabelecido para o referido registro, conforme o caso, amortizar extraordinariamente esta CCB, na forma da cláusula 7 acima, incluindo o Valor Principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor da CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

18.1.9.6.3 Adicionalmente, a Emitente compromete-se a, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da celebração do respectivo instrumento de alienação fiduciária dos novos imóveis celebrados, nos termos da cláusula 18.1.9.5 ou da cláusula 18.1.9.6 acima, celebrar aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária



Via Não Negociável

e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, às suas expensas, com a finalidade de vinculação dos recebíveis oriundos das promessas de compra e venda de respectivos novos imóveis à Cessão Fiduciária de Recebíveis.

18.1.9.7 Caso a Emitente opte por recompor a Razão Mínima de Garantia de acordo com o disposto no item (iii) da cláusula 18.1.9.4 acima, a Emitente, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, deverá amortizar extraordinariamente a CCB, incluindo o Valor Principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, com a finalidade de que o saldo então devedor da CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia.

18.1.9.8 Os custos incorridos com a celebração dos respectivos instrumentos de constituição de alienação fiduciária dos imóveis para fins de recomposição da Razão Mínima de Garantia e respectivos registros serão integralmente suportados pela Emitente ou, caso não o faça, pelo Patrimônio Separado.

18.1.9.9 Caso a Emitente descumpra suas obrigações de recomposição da Razão Mínima de Garantia, nos termos previstos nesta CCB e no Contrato de Cessão, tal descumprimento será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos desta CCB, com o que a Emitente concorda plenamente.

18.1.10 Destinação dos recursos oriundos das vendas das Unidades Autônomas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel: A partir da ocorrência dos eventos previstos na cláusula 18.1.4 acima, a Securitizadora desde já se obriga a comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda das Unidades Autônomas em caráter definitivo a terceiros (“Adquirentes”) pela SPE, que deverão ser assinados de forma digital, com a finalidade de liberar a garantia de alienação fiduciária constituída sobre tais Unidades Autônomas objeto da referida venda, mediante a inclusão de previsão no referido instrumento de que todos os recursos daí decorrentes deverão ser destinados diretamente à Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que referidos recursos deverão ser utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória do saldo devedor desta CCB, no percentual equivalente a 80% (oitenta por cento) do valor de venda da respectiva Unidade Autônoma, sendo certo que o valor remanescente deverá ser liberado à SPE, em conta corrente de titularidade da SPE a ser informada oportunamente, desde que a Emitente e a SPE estejam adimplentes com todas as suas obrigações decorrentes desta CCB e dos demais Documentos da Operação.

18.1.11 Caso o Adquirente obtenha qualquer forma de financiamento para realizar o pagamento do preço de venda, que não admita o procedimento mencionado na cláusula 18.1.10 acima, para a liberação dos gravames incidentes sobre as Unidades Autônomas, a



Via Não Negociável

SPE deverá enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, requerimento solicitando a liberação da alienação fiduciária de imóvel (“Requerimento de Liberação”), nos termos do Anexo V, acompanhado de (i) relatório de repasses aprovados (incluindo a informação do valor do saldo devedor do Adquirente a ser liquidado por meio do repasse), e de (ii) comprovação da destinação dos recursos oriundos da comercialização das respectivas Unidades Autônomas à Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que o procedimento para liberação da garantia previsto nesta cláusula somente será iniciado com a celebração do respectivo contrato definitivo ou escritura de compra e venda da Unidade Autônoma.

18.1.11.1 Excepcionalmente à regra estabelecida na cláusula 18.1.11 acima, é facultado à SPE solicitar a liberação do gravame de determinada(s) Unidade(s) Autônoma(s) vendida(s) objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel anteriormente à transferência do recurso da sua venda para a Conta do Patrimônio Separado, desde que (i) o somatório do valor da(s) referida(s) Unidade(s) Autônoma(s) cujo gravame venha a ser liberado naquele momento não seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e (ii) a Emitente e a SPE estejam adimplentes com todas as suas obrigações decorrentes desta CCB e dos demais Documento da Operação. Neste caso, a Securitizadora deverá anuir com a liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel, observado o montante máximo para liberação das garantias aqui previsto, por meio do envio de carta de anuência, nos termos do Anexo VI, devidamente assinada para a SPE no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo Requerimento de Liberação, observadas as demais disposições contidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

18.1.11.2 Na hipótese prevista na cláusula acima, a SPE compromete-se a transferir os recursos decorrentes da referida venda ou recursos próprios para a Conta do Patrimônio Separado com o objetivo de realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória desta CCB, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data da liberação do gravame da respectiva Unidade Autônoma, havendo ou não o efetivo recebimento do preço de venda pela SPE, sob pena de vencimento antecipado da CCB por descumprimento de obrigação pecuniária.

18.1.12 Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a SPE pagará pontualmente todos os tributos, taxas, despesas e encargos relativos ao Imóvel, às Unidades Autônomas e/ou à Fração Ideal, conforme o caso.

18.1.13 Fica desde já estabelecido entre as Partes que o cumprimento de todas e quaisquer obrigações devidas em razão desta CCB, em especial a amortização extraordinária do saldo devedor da CCB, decorrente da venda das Unidades Autônomas, deverá ocorrer apenas mediante o recebimento do valor da respectiva Unidade Autônoma, conforme indicado na Tabela de Vendas, na Conta do Patrimônio Separado, independentemente do



Via Não Negociável

efetivo recebimento destes valores pela SPE, ainda que tenha havido com o Adquirente qualquer negociação de pagamento a prazo ou de qualquer outra forma.

18.2 Cessão Fiduciária de Recebíveis: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a SPE constituirá, na presente data, a cessão fiduciária de recebíveis decorrentes da venda das Unidades (“Recebíveis”), sob condição suspensiva (“Cessão Fiduciária de Recebíveis”), por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, Sob Condição Suspensiva*”, a ser celebrado entre a SPE, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária (“Contrato de Cessão Fiduciária”).

18.2.1 As Partes concordam, desde já, que os recursos de venda das Unidades Livres não integram e tampouco integrarão a Cessão Fiduciária de Recebíveis, uma vez que serão utilizados como garantia de eventual financiamento à produção para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo.

18.2.2 A totalidade dos recursos oriundos do pagamento dos Recebíveis será direcionada diretamente à Conta do Patrimônio Separado para (i) a Amortização Extraordinária Obrigatória desta CCB, na próxima Data de Pagamento, no percentual equivalente a participação societária da Emitente na SPE, conforme disposto no contrato social da SPE, sendo certo que o valor remanescente, caso exista, deverá ser liberado à SPE, em conta corrente de titularidade da SPE a ser informada oportunamente, desde que a Emitente e a SPE estejam adimplentes com todas as obrigações decorrentes desta CCB e dos demais Documentos da Operação.

18.3 Alienação Fiduciária de Quotas: Ainda, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Emitente outorgará a alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da SPE de sua titularidade, que, nesta data, correspondem a 8.230.624 (oito milhões, duzentas e trinta mil, seiscentas e vinte e quatro) quotas (“Quotas” e “Alienação Fiduciária de Quotas”, respectivamente), sob condição suspensiva, mediante a celebração (i) do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, Sob Condição Suspensiva*”, a ser celebrado entre a Emitente, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a SPE, na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”); e (ii) do respectivo instrumento de alteração do contrato social da SPE formalizando a Alienação Fiduciária de Quotas.

19 A Emitente concorda em constituir na Conta do Patrimônio Separado, que estará afetada pelo regime fiduciário dos CRI, um fundo de despesas no valor necessário para cobrir 12 (doze) meses de despesas recorrentes, no valor inicial de R\$ 143.882,86 (cento e quarenta e três mil, oitocentos e oitenta e dois reais e oitenta e seis centavos) (“Fundo de Despesas”), mediante retenção de parcela do Valor Principal deste montante.



Via Não Negociável

19.1 O Patrimônio Separado arcará, diretamente, por meio de recursos a serem aportados pela Emitente, nos prazos e condições previamente definidos, com a totalidade das despesas recorrentes dos CRI, devidas até a liquidação dos CRI, conforme Anexo II do Contrato de Cessão (“Despesas Recorrentes dos CRI”), bem como das eventuais despesas extraordinárias verificadas, sendo certo que a Securitizadora utilizará os recursos mantidos no Fundo de Despesas para esta finalidade exclusivamente no caso de a Emitente não aportar os recursos na Conta do Patrimônio Separado nos prazos determinados nos respectivos contratos de prestação de serviços e/ou documentos correlatos.

19.2 Os valores das Despesas Recorrentes dos CRI serão atualizados monetariamente pelos respectivos indicadores mencionados no Anexo II do Contrato de Cessão.

19.3 Se, por qualquer motivo, o montante mantido no Fundo de Despesas for, a qualquer tempo, inferior ao montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Montante Mínimo do Fundo de Despesas”), a Emitente deverá recompor o Fundo de Despesas, com recursos próprios, na próxima Data de Pagamento da CCB, mediante notificação da Securitizadora neste sentido. O Fundo de Despesas deverá ser apurado mensalmente pela Securitizadora.

20 A Emitente desta CCB obriga-se a cumprir todas as exigências que se fizerem necessárias para o registro desta CCB e das Garantias, correndo por sua conta todas as despesas que decorram do aludido registro, bem como aquelas que incidam ou venham a incidir sobre o crédito, reconhecendo como líquidas, certas e exigíveis, as notas de débitos que forem emitidas pelo Credor e/ou pela Securitizadora, e que também integrarão a presente CCB para todos os fins de direito as planilhas de cálculo indispensáveis para a determinação do valor da dívida, para pagamento dessas despesas, que deverão ser liquidadas pela Emitente dentro de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de emissão das mencionadas notas de débito, sob pena de vencimento antecipado da dívida representada por esta CCB.

20.1 As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura dos respectivos instrumentos constitutivos, sendo, a partir da referida data ou da data de atendimento das condições suspensivas, no caso da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

20.2 Em cumprimento às Obrigações Garantidas e observado o quanto previsto no item “xxi” da cláusula 15 desta CCB, a Emitente e a SPE, mediante declaração prestada no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, se comprometem a manter o Imóvel ou as Unidades Autônomas ou a Fração Ideal, conforme o caso, as Quotas e os Recebíveis alienados ou cedidos fiduciariamente, conforme o caso, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, conforme o caso.

21 Tolerância: Eventuais concessões ou tolerância das Partes não importarão em alteração ou



Via Não Negociável

novação desta CCB, e nem impedirão as mesmas de exercerem a qualquer momento os direitos que lhes são assegurados por esta CCB.

22 Autorização da Cessão: A Emitente, desde já, autoriza o Credor, em caráter irrevogável e irretratável, a emitir títulos de crédito, valores mobiliários ou contratos de qualquer natureza utilizando esta CCB como direito creditório vinculado a tais títulos. A Emitente autoriza, ainda, que o Credor realize a cessão, endosso ou venda desses títulos a terceiros, fazendo constar nas respectivas notas de negociação ou em qualquer outro instrumento definido pelo Credor, as características desta CCB, não implicando tal fato na quebra de sigilo bancário por parte do Credor.

23 A Emitente declara-se ciente e de acordo com os termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.571, de 26 de maio de 2017, e desde já, autoriza o Credor e as demais empresas a ele ligadas ou por ele controladas, bem como seus sucessores, a consultar e registrar os débitos e responsabilidades decorrentes de operações de crédito que constem ou venham a constar em nome da Emitente no Sistema de Informações de Crédito (SCR) gerido pelo BACEN ou nos sistemas que venham a complementar ou a substituir o SCR.

24 Título Executivo Extrajudicial: A presente CCB obriga as Partes, seus herdeiros, sucessores e cessionários, a qualquer título, podendo ser cedida, no todo ou em parte, constituindo a presente título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Fica, contudo, vedada à Emitente a cessão das obrigações oriundas desta CCB a terceiros, sem a prévia e expressa autorização do Credor.

25 Proteção de Dados: A Emitente consente, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas na Operação, inclusive os investidores que vierem a adquirir os CRI.

26 Formalizações e Aditamentos: Assinam esta CCB a Emitente e o Credor, de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas, sendo que apenas a via do Credor poderá ser objeto de negociação e que a via da Emitente constará a expressão “não negociável”.

26.1 As Partes concordam que qualquer alteração nesta CCB relacionada aos Créditos Imobiliários após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, sendo certo, todavia, que esta CCB poderá ser alterada quanto aos demais direitos e/ou obrigações estabelecidos entre o Credor e a Emitente não direta ou indiretamente relacionados aos Créditos Imobiliários, independentemente de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, inclusive sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (a) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação, (b) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, (c) quando verificado erro de digitação, ou ainda (d) em virtude da atualização dos dados



Via Não Negociável

cadastrais da Emitente, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações (1) não representem prejuízo aos titulares dos CRI e (2) não gerem novos custos ou despesas aos titulares dos CRI.

26.2 Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura da cedente/Credor dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento ou de qualquer outro Documento da Operação, conforme aplicável, de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Securitizadora e pela Emitente, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar o Credor, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

27 Demais Obrigações da Emitente: Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta CCB e nos demais Documentos da Operação, a Emitente obriga-se a:

- (i) utilizar os recursos recebidos em virtude desta CCB exclusivamente para a Destinação de Recursos prevista nesta CCB;
- (ii) não transferir as suas obrigações descritas nesta CCB para terceiros sem o prévio e expresso consentimento por escrito do Credor e/ou da Securitizadora, conforme o caso;
- (iii) arcar com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, B3, CVM, registros de títulos e documentos, registro de imóveis e demais despesas necessárias para a formalização e manutenção desta CCB e das Garantias, para a manutenção dos CRI e para a perfeita formalização dos Documentos da Operação;
- (iv) cumprir integralmente as leis, os regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela emissão dos CRI, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emitente atue, bem como adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada pela Lei 10.165/2000 (“Política Nacional de Meio Ambiente”), estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão (“Legislação Socioambiental”);
- (v) manter durante a vigência desta CCB todas as declarações prestadas vigentes e eficazes; e



Via Não Negociável

- (vi) atuar em conformidade com qualquer lei ou regulação que verse sobre atos de corrupção ou atos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei nº 6.385/76, a Lei nº 7.492/86, a Lei nº 8.137/90, a Lei nº 8.429/92, a Lei nº 8.666/93 (ou qualquer outra lei ou regulamentação relacionada a licitação ou contratos com a administração pública), a Lei nº 9.613/98, a Lei nº 12.529/11, a Lei nº 12,846/13, o Decreto nº 8.420/15, o Decreto-Lei nº 2.848/40 (Código Penal Brasileiro) e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act 1977* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável (“Leis Anticorrupção”), (a) mantendo políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) abstendo-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emitente e/ou sua controladora; e (c) cumprindo as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obriga a informar, imediatamente, por escrito, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção.

28 Assinatura Eletrônica: As Partes, inclusive as testemunhas, reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial, para todos os fins de direito, esta CCB, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, as assinaturas serem realizadas com certificado digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, conforme disposto no artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 (“Medida Provisória nº 2.200-2/01”), em vigor no Brasil. 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 nesta CCB, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

28.1 Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta CCB por todos os seus signatários, as Partes e as testemunhas reconhecem esta CCB como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito desta CCB, bem como os demais efeitos produzidos por esta CCB desde a data indicada ao final desta CCB.



Via Não Negociável

29 Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência desta CCB.

a) *Se para o Credor:*

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar
Itaim Bibi
São Paulo, SP
CEP 04538-132
At.: PPCM
Telefone: (11) 3704 1000
E-mail: ppcm@brpartners.com.br

b) *Se para a Emitente ou para a SPE:*

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

HESA 189 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º Andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate
Mogi das Cruzes, SP
CEP 08780-500
At.: Sr. Henry Borenstein e Sr. Roberval Lanera Toffoli
Tel.: +55 (11) 4795 8555
E-mail: henry.borenstein@helbor.com.br / roberval.toffoli@helbor.com.br

29.1 Exceto pelas obrigações assumidas nesta CCB que estabeleçam formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas nesta CCB e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI, deverão ocorrer **exclusivamente** por meio da plataforma VX Informa. Para os fins desta CCB, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em seu website (<https://vortex.com.br>), em que é necessário acessar o site <https://portal.vortex.com.br/register> para solicitar o acesso ao sistema.



Via Não Negociável

30 Foro: Fica eleito o foro central da comarca da capital do estado de São Paulo como o único competente para dirimir qualquer litígio ou controvérsia decorrente desta CCB, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo - SP, 24 de novembro de 2023.

(as assinaturas se encontram na página a seguir)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



Via Não Negociável

(Página de assinaturas da “Cédula de Crédito Bancário nº 5158, Referente a Crédito Imobiliário”, emitida em 24 de novembro de 2023 pela Helbor Empreendimentos S.A. em favor do BR Partners Banco de Investimento S.A.)

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Credor

Nome: Livia Arbex Endo

CPF: 077.527.627-84

E-mail: livia.endo@brpartners.com.br

Nome: Gustavo Guedes

CPF: 310.965.868-27

E-mail: Gustavo.guedes@brpartners.com.br

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

Emitente

Nome: Henry Borenstein

CPF: 248.340.628-99

E-mail: henry.borenstein@helbor.com.br

HESA 189 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

SPE, na qualidade de interveniente anuente

Nome: Henry Borenstein

CPF: 248.340.628-99

E-mail: henry.borenstein@helbor.com.br

Nome: Carlos Eduardo Toledo Ferraz

CPF: 104.163.548-66

E-mail: carlos@toledoferrari.com.br

Testemunhas:

1. _____

Nome: Fernando Bernardo Cinta Gomes

CPF: 264.697.118-47

E-mail: fernando.gomes@helbor.com.br

2. _____

Nome: André Nuñez Viegas

CPF: 011.081.617-07

E-mail: andre.viegas@helbor.com.br

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



Via Não Negociável

(verso da “Cédula de Crédito Bancário nº 5158, Referente a Crédito Imobiliário”)

TERMO DE ENDOSSO

Por meio do presente termo de endosso (“Termo de Endosso”) o credor desta “Cédula de Crédito Bancário nº 5158, Referente a Crédito Imobiliário” (“CCB”), **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Endossante”), endossa esta CCB, nos termos do artigo 29, parágrafo 1º, da Lei nº 10.931, de 02 agosto de 2004, sem qualquer tipo de coobrigação, para a **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Securitizadora”), transferindo todos os direitos constante desta CCB, passando a Securitizadora a ser o novo “Credor” desta CCB, podendo exercer todos os direitos por ela conferidos, inclusive cobrar os juros e demais encargos na forma pactuada na CCB, ficando expressamente vedada a realização de novos endossos.

São Paulo - SP, 24 de novembro de 2023.

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Endossante

Nome: Livia Arbex Endo
CPF: 077.527.627-84
E-mail: livia.endo@brpartners.com.br

Nome: Gustavo Guedes
CPF: 310.965.868-27
E-mail:
gustavo.guedes@brpartners.com.br

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA AO EMPREENDIMENTO ALVO E CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS						
Empreendimento Alvo	MATRÍCULA E RGI	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por empreendimento alvo	Gastos já realizado em cada empreendimento alvo até a data de emissão	Valores a serem gastos com recursos desta emissão no empreendimento alvo	Percentual
Hesa 189 Investimentos	198.527 - 4º Registro de Imóveis de São Paulo	Desenvolvimento Imobiliária	R\$ 137.646.172,00	R\$ 7.872.307,00	R\$ 80.000.000,00	100,0%
					R\$ 80.000.000,00	100,0%

(continua na página a seguir)



CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS									
Imóvel Lastro	Percentual estimado dos recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro	2024		2025		2026		Total	
		1º Semestre 2024	2º Semestre 2024	1º Semestre 2025	2º Semestre 2025	1º Semestre 2026	2º Semestre 2026	R\$	R\$
Hesa 189 Investimentos	100,0%	R\$ 10.377.516,02	R\$ 11.435.869,60	R\$ 17.110.126,55	R\$ 32.866.124,60	R\$ 8.000.000,00	R\$ 210.363,23	R\$ 80.000.000,00	R\$ 80.000.000,00
	100,0%							R\$ 80.000.000,00	R\$ 80.000.000,00

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



Via Não Negociável

ANEXO II

À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 5158, REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DO VALOR PRINCIPAL E PAGAMENTO DOS JUROS
REMUNERATÓRIOS

Período:	Data de Pagamento da CCB	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	24/11/2023		
1	26/12/2023	0,0000%	Sim
2	25/01/2024	0,0000%	Sim
3	26/02/2024	0,0000%	Sim
4	25/03/2024	0,0000%	Sim
5	25/04/2024	0,0000%	Sim
6	27/05/2024	0,0000%	Sim
7	25/06/2024	0,0000%	Sim
8	25/07/2024	0,0000%	Sim
9	26/08/2024	0,0000%	Sim
10	25/09/2024	0,0000%	Sim
11	25/10/2024	0,0000%	Sim
12	25/11/2024	0,0000%	Sim
13	26/12/2024	0,0000%	Sim
14	27/01/2025	0,0000%	Sim
15	25/02/2025	0,0000%	Sim
16	25/03/2025	0,0000%	Sim
17	25/04/2025	0,0000%	Sim
18	26/05/2025	0,0000%	Sim
19	25/06/2025	0,0000%	Sim
20	25/07/2025	0,0000%	Sim
21	25/08/2025	0,0000%	Sim
22	25/09/2025	0,0000%	Sim
23	27/10/2025	0,0000%	Sim
24	25/11/2025	0,0000%	Sim
25	26/12/2025	0,0000%	Sim
26	26/01/2026	0,0000%	Sim
27	25/02/2026	0,0000%	Sim
28	25/03/2026	0,0000%	Sim
29	27/04/2026	0,0000%	Sim
30	25/05/2026	0,0000%	Sim
31	25/06/2026	0,0000%	Sim
32	27/07/2026	0,0000%	Sim



Via Não Negociável

Período:	Data de Pagamento da CCB	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
33	25/08/2026	0,0000%	Sim
34	25/09/2026	0,0000%	Sim
35	26/10/2026	0,0000%	Sim
36	25/11/2026	0,0000%	Sim
37	28/12/2026	0,0000%	Sim
38	25/01/2027	0,0000%	Sim
39	25/02/2027	0,0000%	Sim
40	25/03/2027	0,0000%	Sim
41	26/04/2027	0,0000%	Sim
42	25/05/2027	0,0000%	Sim
43	25/06/2027	0,0000%	Sim
44	26/07/2027	0,0000%	Sim
45	25/08/2027	0,0000%	Sim
46	27/09/2027	0,0000%	Sim
47	25/10/2027	0,0000%	Sim
48	25/11/2027	100,0000%	Sim

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



Via Não Negociável

ANEXO III

À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 5158, REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO

FÓRMULA DE CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO DO VALOR PRINCIPAL

Os Juros Remuneratórios e a Amortização do Valor Principal da CCB serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante do **Anexo II** ao presente instrumento.

Os Juros Remuneratórios serão calculados da seguinte forma:

$$J = VNb \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

onde:

J - valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb - saldo do Valor Principal da CCB na primeira Data de Integralização dos CRI, ou na última Data de Pagamento da CCB, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator de Juros - fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = \left(\frac{\text{Taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

Taxa: 12,8439 (doze inteiros e oito mil, quatrocentos e trinta e nove décimos de milésimos);

dup: número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento da CCB imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento da CCB, exclusive, sendo “dup” um número inteiro;

Observações:

(a) os pagamentos dos Juros Remuneratórios deverão ser arcados com recursos próprios da Emitente, não podendo ser utilizado, para tanto, os recursos decorrentes da comercialização das Unidades Autônomas; e



Via Não Negociável

(b) excepcionalmente, na primeira data de pagamento dos Juros Remuneratórios deverá ser capitalizado ao “Fator de Juros” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 1 (um) dia útil que antecede a primeira Data de Integralização dos CRI (“Prêmio”).

O cálculo da Amortização do saldo do Valor Principal da CCB será realizado da seguinte forma:

$$Aai = (Vnb \times Tai)$$

Onde,

Aai: valor unitário da *i*-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Vnb: conforme definido anteriormente.

Tai: taxa da *i*-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - *Tai*” da CCB, nos termos estabelecidos na tabela constante do **Anexo II** da CCB.

O cálculo da parcela da CCB (PMT) será calculada da seguinte forma:

$$PMTi = Aai + J$$

onde,

PMTi - valor da *i*-ésima parcela da CCB.

Aai - conforme definido anteriormente.

J - conforme definido anteriormente.



Via Não Negociável
ANEXO IV

À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 5158, REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO SEMESTRAL ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

São Paulo - SP, [=] de [=] de 202[=].

Ref.: Relatório Semestral acerca da aplicação dos recursos da emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 5158, Referente a Crédito Imobiliário

Período de: [=] à [=].

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º Andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 49.263.189/0001-02 (“Emitente”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, vem, por meio da presente, declarar que, no período compreendido entre [=] a [=], transferiu R\$ [=] ([=]) dos recursos relativos à “Cédula de Crédito Bancário nº 5158, Referente a Crédito Imobiliário”, de emissão da Emitente, aos Empreendimentos Alvo conforme abaixo descrito:

Denominação do Empreendimento Imobiliário e da respectiva proprietária	Endereço	Cartório/Matrícula	CNPJ	Percentual do Recurso Utilizado	Serviço prestado/compra de material	Valor gasto
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
Total utilizado no semestre				[=]		[=]
Total devido				100%		R\$ [=]

O empreendimento, acima referido, foi realizado diretamente pela HESA 189 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 30.816.597/0001-08, controlada pela Emitente.

São Paulo - SP, [=] de [=] de 202[=].

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.



Via Não Negociável

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/5VCE2-LNF53-BW2EZ-8DQNZ>.





Via Não Negociável
ANEXO V

À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 5158, REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO

MODELO DE REQUERIMENTO DE LIBERAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIAS DE IMÓVEL

São Paulo - SP, [=] de [=] de 20[=]

À

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano
CEP 01.451-000 - São Paulo - SP

Ref.: Solicitação de requerimento de desoneração de gravame - Alienação Fiduciária de Imóvel

HESA 189 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 30.816.597/0001-08 (“Fiduciante”), nos termos da cláusula 18.1.11 da “*Cédula de Crédito Bancário nº 5158, Referente a Crédito Imobiliário*”, emitida pela Helbor Empreendimentos S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 49.263.189/0001-02, bem como do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*” firmado em [=] de [=] de 20[=] (“Contrato de Alienação Fiduciária”), vem pela presente solicitar a liberação dos gravames incidentes sobre a(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da(s) matrícula(s) nº(s) [=] do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Ainda, para fins do presente requerimento, seguem anexos (i) [o valor do saldo devedor do adquirente a ser liquidado por meio do repasse], bem como (ii) a comprovação de que os recursos oriundos da comercialização da respectiva unidade foram destinados à Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária).

São Paulo - SP, [=] de [=] de 202[=].

HESA 189 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/5V0E2-LNF53-BW2EZ-8DQ7>.





Via Não Negociável
ANEXO VI

À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 5158, REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO

MODELO DE CARTA DE ANUÊNCIA ÀS LIBERAÇÕES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de credora fiduciária (“Fiduciária”) com ciência da 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”), neste ato representada na forma de seu estatuto social, OUTORGA à HESA 189 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 30.816.597/0001-08 (“Fiduciante”), por meio do presente, a mais ampla, geral e irrevogável QUITAÇÃO, em relação às obrigações assumidas no âmbito do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” firmado em [=] de [=] de 20[=] entre a Fiduciante e a Fiduciária, exclusivamente acerca da garantia constituída sobre a(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da(s) matrícula(s) a seguir: [=].

São Paulo - SP, [=] de [=] de 20[=].

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Fiduciária

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário dos CRI



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5VCE2-LNF53-BW2EZ-8DQN7

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Livia Arbex Endo (CPF 077.527.627-84)

Gustavo Pachione Guedes (CPF 310.965.868-27)

Fernando Bernardo Cinta Gomes (CPF 264.697.118-47)

Andre Viegas (CPF 011.081.617-07)

Henry Borenstein (CPF 248.340.628-99)

Carlos Eduardo Toledo Ferraz (CPF 104.163.548-66)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5VCE2-LNF53-BW2EZ-8DQN7>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



ANEXO F

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO NA CVM DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO





Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP: 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 09.304.427/0001-58 (“**Emissora**”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da sua 43ª (quadragésima terceira) emissão (“**Emissão**”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (i) verificou, em conjunto com o assessor legal da Oferta e o Coordenador Líder (conforme definido nos Documentos da Operação), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 43ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*” (“**Termo de Securitização**”) celebrado nesta data entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Agente Fiduciário dos CRI**”); (ii) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (a) os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) representados pela CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (b) pelas Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); (c) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); (d) a CCB foi devidamente transferida, de modo que se encontra sob sua titularidade perante a B3 e (e) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (c), acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização); e (iii) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que, nesta data, está com seu cadastro de emissor devidamente atualizado.

São Paulo, 24 de novembro de 2023.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Daniela Angela Rodrigues

CPF: 277.178.668-03

E-mail: daniela.rodrigues@habitasec.com.br

Nome: Alexandra Martins Catoira

CPF: 362.321.978-95

E-mail: alexandra.catoira@habitasec.com.br



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XGACB-JGF6Y-JWBMC-CQSHS

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Daniela Angela Rodrigues (CPF 277.178.668-03)

Alexandra Martins Catoira (CPF 362.321.978-95)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XGACB-JGF6Y-JWBMC-CQSHS>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



ANEXO G

DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DO COORDENADOR LÍDER,
NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160





ANEXO G

DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP: 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 09.304.427/0001-58 (“**Emissora**”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da sua 43ª (quadragésima terceira) emissão (“**Emissão**”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que verificou, em conjunto com o assessor legal da Oferta e o Coordenador Líder (conforme definido nos Documentos da Operação), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 43ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*”.

São Paulo, 24 de novembro de 2023.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Daniela Angela Rodrigues

CPF: 277.178.668-03

E-mail: daniela.rodrigues@habitasec.com.br

Nome: Alexandra Martins Catoira

CPF: 362.321.978-95

E-mail: alexandra.catoira@habitasec.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5GN6D-H5TEQ-H5LZ7-LC66G

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Daniela Angela Rodrigues (CPF 277.178.668-03)

Alexandra Martins Catoira (CPF 362.321.978-95)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5GN6D-H5TEQ-H5LZ7-LC66G>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 43ª (QUADRAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela



HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.



www.gmreditoracao.com.br