

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE DA 48ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DEVIDOS PELA REALIZA CONSTRUTORA LTDA.**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

30 de janeiro de 2024

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 48ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REALIZA CONSTRUTORA LTDA.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, cadastrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob a categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizadora");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430");

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/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

CONSIDERANDO QUE:

- a)** as Partes celebraram, em 24 de janeiro de 2024, o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Realiza Construtora Ltda.* ("Termo de Securitização"), por meio do qual a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série de sua 48ª emissão ("CRI");
- b)** os CRI ainda não foram integralizados, portanto é dispensada a aprovação prévia dos investidores através de Assembleia Especial de Investidores dos CRI; e
- c)** desejam as Partes aditar o Termo de Securitização de forma a refletir as alterações indicadas na Cláusula Primeira abaixo.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Realiza Construtora Ltda.* ("Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÕES

1.1. As Partes concordam em alterar e/ou incluir as seguintes definições da Cláusula 1.1.1 do Termo de Securitização:

“Alienação Fiduciária de Quotas”:

Significa a alienação fiduciária da totalidade das quotas da emissão das SPEs Garantia (conforme abaixo definido), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido), a ser constituída em garantia das Obrigações Garantidas, observada a Condição Suspensiva Itaboraí (conforme abaixo definido);

“Condição Suspensiva Itaboraí I”:

Significa que, nos termos do artigo 125 do Código Civil, a eficácia e a efetiva constituição da Alienação Fiduciária de Quotas sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas) da **Projeto Realiza Itaboraí I SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Itaboraí, estado do Rio de Janeiro, na Av. 22 de Maio, S/N, lote 02 – Loteamento Tingidor, Outeiro das Pedras, CEP 24.811-194, inscrita no CNPJ sob o nº 36.996.673/0001-90, está sujeita à liquidação integral das obrigações decorrentes da Cédula de Crédito Bancário nº 010166 (“CCB”) e, por conseguinte, da emissão de termo de liberação pela **INCO SOCIEDADE DE EMPRÉSTIMO ENTRE PESSOAS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 35.340.796/0001-06, com relação à garantia constituída nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, celebrado em 17 de julho de 2023 para assegurar o cumprimento de determinadas obrigações decorrentes da CCB;

1.2. As Partes desejam incluir a alínea “(z)” na Cláusula 3.1 do Termo de Securitização e alterar as Cláusulas 3.5., 6.1., 10.1.1. no Termo de Securitização, cujas redações passarão a vigorar conforme abaixo.

“3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:
(...)

(z) **Local de Pagamento:** os pagamentos serão realizados pela Emissora por meio da B3;”

[...]

“3.5. Início da Distribuição dos CRI: Nos termos do artigo 59, inciso “II”, da Resolução CVM 160, o período de distribuição será iniciado posteriormente à obtenção do registro

automático da Oferta na CVM e a divulgação do Anúncio de Início. O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início.”

[...]

“**6.1.** Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos, na Conta do Patrimônio Separado nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II a este Termo de Securitização.”

[...]

“**10.1.1.** O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60 e registrado na B3, conforme previsto no artigo 26 da Lei nº 14.430/22.”

1.3. Além disso, concordam as Partes em incluir os fatores de risco abaixo na Cláusula 19.1 do Termo de Securitização, de modo que os itens subsequentes serão adequadamente reordenados:

(hh) Risco relacionado à Condição Suspensiva Itaboraí I: Na presente data, a Alienação Fiduciária de Quotas está, em parte, sujeita à Condição Suspensiva Itaboraí I, de modo que, caso ocorra qualquer inadimplemento previamente à sua implementação, os Titulares dos CRI não gozarão da segurança adicional que seria proporcionada por eventual excussão das Quotas Alienadas Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas) da **Projeto Realiza Itaboraí I SPE – Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.996.673/0001-90. A mesma consequência ocorrerá caso o credor fiduciário da CCB excuta a garantia constituída em seu âmbito previamente à implementação da Condição Suspensiva Itaboraí I.

(ii) Risco relacionado à Alienação Fiduciária de Quotas não integralizadas: Na presente data, parte das quotas que compõem o objeto da Alienação Fiduciária de Quotas ainda não foi integralizada. Nesse sentido, em eventual cenário de excussão da garantia, embora haja entendimentos na jurisprudência que entendam pela responsabilidade do sócio egresso por prazo determinado, há a possibilidade de interpretação de responsabilidade solidária ilimitada dos sócios ingressantes pelo saldo do capital social não integralizado em linha com o artigo 1.052 do Código Civil.

(jj) Risco relacionado à não formalização do Contrato de Espelhamento previamente Primeira Integralização: Na presente data, ainda não foi celebrado o Contrato de Espelhamento, sendo certo que a sua formalização não é uma condição precedente à Primeira Integralização. Desse modo, enquanto não o for, a administração, gestão e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Pro-Soluto e dos Créditos Cedidos

Fiduciariamente Recebíveis pode não ser devidamente acompanhada pelo Agente de Espelhamento, sem que se tenha um instrumento para respaldar as suas obrigações perante a Securitizadora, a Devedora e as SPEs Garantia no âmbito da Operação de Securitização.

1.4. Ainda, desejam as Partes alterar a redação do Anexo IX ao Termo de Securitização, que passará a vigorar nos termos do Anexo A a este Aditamento.

1.5. Tendo em vista as alterações acima descritas, o Termo de Securitização, a partir desta data, vigorará nos termos da consolidação constante do Anexo B a este Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. O presente Aditamento será registrado na B3 em até 1 (um) Dia Útil contado da data de assinatura, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430/22, bem como será enviado à Instituição Custodiante para fins de custódia em até 1 (um) Dia Útil contado da data de assinatura.

2.2. Ratificação: Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

2.3. Definições: Os termos iniciados em maiúsculas que não estiverem expressamente definidos neste Aditamento têm o significado a eles atribuídos ao Termo de Securitização.

2.4. Independência das Cláusulas: Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

2.5. Título Executivo Extrajudicial: O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos II e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento e do Termo de Securitização comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497 seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Reitera-se que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

2.6. Irrevogabilidade: Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável obrigando as Partes por si e seus sucessores.

2.7. Invalidade: Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal

inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

2.8. Lei Aplicável: Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

2.9. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário 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 do Termo de Securitização, conforme alterado pelo presente Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

2.10. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 ("Decreto 10.278/20"), e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital nos padrões ICP-Brasil capazes de validar a autoria, bem como de traçar "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

O presente Aditamento é firmado em formato digital.

São Paulo, 30 de janeiro de 2024.

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Realiza Construtora Ltda.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
CPF: 308.200.418-07

Nome: Alexandra Martins Catoira
CPF: 362.321.978-95

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome: Vitória Guimarães Havir
CPF: 409.470.118-46

Nome: José Eduardo Gamboa
Junqueira
CPF: 423.085.298-30

ANEXO A AO PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 48ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REALIZA CONSTRUTORA LTDA.

ANEXO IX

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 48ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REALIZA CONSTRUTORA LTDA.

SPEs Garantia

- 1. Projeto Realiza Campos dos Goytacazes II SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Campos dos Goytacazes, estado do Rio de Janeiro, na Rua 13 de Maio, nº 262, sala 104, Centro, CEP 28.010-260, inscrita no CNPJ sob o nº 36.932.263/0001-86;
- 2. Projeto Realiza Itaboraí I SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Itaboraí, estado do Rio de Janeiro, na Av. 22 de Maio, SN, lote 02 – Loteamento Tingidor Outeiro das Pedras, CEP 24.812-194, inscrita no CNPJ sob o nº 36.996.673/0001-90;
- 3. Realiza Empreendimento Ribeirão Preto Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Av. Costabile Romano, nº 2810, sala 07B, Ribeirania, CEP 14.096-275, inscrita no CNPJ sob o nº 28.456.454/0001-90;
- 4. Realiza Empreendimento Ribeirão Preto I SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Av. Costabile Romano, nº 2810, sala 07, Ribeirania, CEP 14.096-275, inscrita no CNPJ sob o nº 37.157.456/0001-70;
- 5. Realiza Empreendimento Anápolis I SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Anápolis, estado de Goiás, na Av. Brasil Sul, nº 2480, Vila Santa Rita, CEP 75.123-390, inscrita no CNPJ sob o nº 35.699.136/0001-16;
- 6. Realiza Empreendimento Anápolis II SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Anápolis, estado de Goiás, na Av. Brasil Sul, nº 2480, Sala 05, Vila Santa Rita, CEP 75.123-390, inscrita no CNPJ sob o nº 35.786.221/0001-11;
- 7. Realiza Empreendimento Anápolis III SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Anápolis, estado de Goiás, na Av. Brasil Sul, nº 2480, Vila Santa Rita, CEP 75.123-390, inscrita no CNPJ sob o nº 36.982.375/0001-41;

- 8. Projeto Realiza Anápolis VIII SPE – Ltda.,** sociedade limitada, com sede na cidade de Anápolis, estado de Goiás, na Av. Brasil Sul, nº 2480, Vila Santa Rita, CEP 75.123-390, inscrita no CNPJ sob o nº 41.251.663/0001-66;
- 9. Realiza Empreendimento Anápolis IX SPE – Ltda.,** sociedade limitada, com sede na cidade de Anápolis, estado de Goiás, na Av. Brasil Sul, nº 2480, Vila Santa Rita, CEP 75.123-390, inscrita no CNPJ sob o nº 41.346.713/0001-99;
- 10. Realiza Empreendimento Anápolis XI SPE – Ltda.,** sociedade limitada, com sede na cidade de Anápolis, estado de Goiás, na Av. Brasil Sul, nº 2480, Vila Santa Rita, CEP 75.123-390, inscrita no CNPJ sob o nº 45.047.056/0001-30;
- 11. Realiza Empreendimento Anápolis XIII SPE – Ltda.,** sociedade limitada, com sede na cidade de Anápolis, estado de Goiás, na Av. Brasil Sul, nº 2480, Vila Santa Rita, CEP 75.123-390, inscrita no CNPJ sob o nº 48.099.382/0001-89;
- 12. Realiza Empreendimento Anápolis XIV SPE – Ltda.,** sociedade limitada, com sede na cidade de Anápolis, estado de Goiás, na Av. Brasil Sul, nº 2480, Vila Santa Rita, CEP 75.123-390, inscrita no CNPJ sob o nº 49.410.557/0001-90;
- 13. Realiza Empreendimento Campo Grande I SPE – Ltda.,** sociedade limitada, com sede na cidade de Campo Grande, estado de Mato Grosso do Sul, na Av. Afonso Pena, nº 5723, Sala 1504 – DT 061, bairro Santa Fé, CEP 79.031-010, inscrita no CNPJ sob o nº 47.110.082/0001-90;
- 14. Realiza Empreendimento Campo Grande II SPE – Ltda.,** sociedade limitada, com sede na cidade de Campo Grande, estado de Mato Grosso do Sul, na Av. Afonso Pena, nº 5723, Sala 1504 – DT 075, bairro Santa Fé, CEP 79.031-010, inscrita no CNPJ sob o nº 48.687.659/0001-94;
- 15. Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia III SPE – Ltda.,** sociedade limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Av. Rondon Pacheco, nº 2369, sala 10, bairro/distrito Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 37.581.249/0001-48;
- 16. Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia IV SPE – Ltda.,** sociedade limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Av. Rondon Pacheco, nº 2369, sala 10, bairro/distrito Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 47.748.112/0001-99;
- 17. Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia V SPE – Ltda.,** sociedade limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Av. Rondon Pacheco, nº 2369, sala 10, bairro/distrito Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 47.746.686/0001-28;

- 18. Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia VI SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Av. Rondon Pacheco, nº 2369, sala 10, bairro/distrito Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob nº 44.691.315/0001-06;
- 19. Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia VII SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Av. Rondon Pacheco, nº 2369, sala 10, bairro/distrito Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob nº 48.256.641/0001-38;
- 20. Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia X SPE – Ltda.**, sociedade limitada com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Av. Rondon Pacheco, nº 2369, loja 01, bairro/distrito Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 51.169.210/0001-49;
- 21. Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia XI SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Av. Rondon Pacheco, nº 2369, loja 01, bairro/distrito Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob nº 51.177.288/0001-05;
- 22. Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia XII SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Av. Rondon Pacheco, nº 2369, loja 01, bairro/distrito Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob nº 51.198.666/0001-37;
- 23. Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia XIII SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Av. Rondon Pacheco, nº 2369, loja 01, bairro/distrito Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob nº 51.199.678/0001-86;
- 24. Realiza Empreendimento Rio Verde IV SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Rio Verde, estado de Goiás, na Avenida Presidente Vargas, nº 185, Quadra G Lote 10/11, sala 07, Jardim Marconal, CEP 75.901.551, inscrita no CNPJ sob o nº 48.594.753/0001-07;
- 25. Realiza Empreendimento Rio Verde V SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Rio Verde, estado de Goiás, na Avenida Presidente Vargas, nº 185, Quadra G Lote 10, sala 08 A, Jardim Marconal, CEP 75.901.551, inscrita no CNPJ sob o nº 11.986.276/0001-07;
- 26. Realiza Empreendimento Goiânia I SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Av. do Comércio, nº 25, quadra 04, lote 01E, sala 1001, Vila Maria José, CEP 74.815-457, inscrita no CNPJ sob o nº 42.589.669/0001-00;

27. Projeto Realiza Itaboraí II SPE – Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de Campos dos Goytacazes, estado do Rio de Janeiro, na Rua 13 de Maio, nº 262, sala 104, Centro, CEP 28.010-260, inscrita no CNPJ sob o nº 48.422.246/0001-88.

ANEXO B AO PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 48ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REALIZA CONSTRUTORA LTDA.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 48ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REALIZA CONSTRUTORA LTDA.



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

24 de janeiro de 2024

que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados; **(iii)** Qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil; e **(iv)** referências a este ou a qualquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos.

"Agente de Espelhamento": Significa a **OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.879.876/0001-00;

"Agente Fiduciário": A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;

"Alienação Fiduciária de Imóvel": Significa a alienação fiduciária da propriedade superveniente do Imóvel Alienado Fiduciariamente, considerando a Alienação Fiduciária CRI Existente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido), a ser constituída pela **REALIZA EMPREENDIMENTO RIO VERDE V SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de Goiás, na cidade de Rio Verde, na Avenida Presidente Vargas, nº 185, quadra G, lote 10, sala 08 A, Jardim Marconal, CEP 75.901-551, inscrita no CNPJ sob o nº 11.986.276/0001-07, em garantia das Obrigações Garantidas;

"Alienação Fiduciária de Quotas": Significa a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão das SPEs Garantia (conforme abaixo definido), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido), a ser constituída em garantia das Obrigações Garantidas, observada a Condição Suspensiva Itaboraí (conforme abaixo definido);

"Amortização Extraordinária Compulsória": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo de Securitização;

"ANBIMA": **ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 21º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;

"Anúncio de Início": O anúncio de início a ser divulgado pela Securitizadora à CVM na forma do inciso II do artigo 59 da Resolução CVM nº 160;

"Assembleia Especial de Investidores dos CRI":

Assembleia especial de investidores de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado":

Significa o auditor independente registrado na CVM responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado dos CRI na forma prevista na Resolução CVM 60, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

"Banco Liquidante":

Significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, nº 100, Bloco Torre Olavo Setubal, Bairro Parque Jabaquara, CEP 043.44-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, instituição responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;

"B3"

Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;

"Boletins de Subscrição":

Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;

"CCI":

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;

"Cessão Fiduciária":

Quando denominadas em conjunto e indistintamente, a Cessão Fiduciária Recebíveis, a Cessão Fiduciária Pro-Soluto e a Cessão Fiduciária Sobejo;

"Cessão Fiduciária Pro-Soluto":

Significa a cessão fiduciária e a promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Pro-Soluto, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Pro-Soluto (conforme abaixo definido), a ser constituída pelas SPEs Garantia, com exceção de

SPE Goiânia I ("SPEs Pro-Soluto") em garantia das Obrigações Garantidas;

"Cessão Fiduciária Recebíveis":

Significa a cessão fiduciária e a promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Recebíveis (conforme abaixo definido), a ser constituída pela **Realiza Empreendimento Goiânia I SPE – Ltda.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 42.589.669/0001-00, em garantia das Obrigações Garantidas;

"Cessão Fiduciária Sobejo":

Significa a cessão fiduciária e a promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Sobejo, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo (conforme abaixo definido), a ser constituída pela Devedora em garantia das Obrigações Garantidas;

"CETIP21":

O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"CNPJ":

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

"CPF/MF":

Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda;

"Código Civil":

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

"Código de Processo Civil":

Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

"Compromisso(s) de Investimento":

Compromisso de Investimento eventualmente celebrado pelos Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 18 da Resolução CVM 60. Os compromissos de investimento para subscrição e integralização dos CRI, os quais regularão os termos e condições para a integralização dos CRI, sendo suas formalizações dispensadas no caso de integralização à vista;

"Condição Suspensiva Itaboraí I":

Significa que, nos termos do artigo 125 do Código Civil, a eficácia e a efetiva constituição da Alienação Fiduciária de Quotas sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas) da **Projeto Realiza Itaboraí I SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Itaboraí, estado do Rio de Janeiro, na Av. 22 de Maio, SN, lote 02 – Loteamento Tingidor, Outeiro das Pedras, CEP 24.812-194, inscrita no CNPJ sob o nº 36.996.673/0001-90, estará

sujeita à liquidação integral das obrigações decorrentes da Cédula de Crédito Bancário nº 010166 ("CCB") e, por conseguinte, da emissão de termo de liberação pela **INCO SOCIEDADE DE EMPRÉSTIMO ENTRE PESSOAS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 35.340.796/0001-06, com relação à garantia constituída nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, celebrado em 17 de julho de 2023 para assegurar o cumprimento de determinadas obrigações decorrentes da CCB;

"Condições Precedentes":

São as condições previstas na Cláusula 5.3.1 do Termo de Emissão, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa para que o pagamento da Primeira Integralização seja realizado;

"Condições Precedentes Liberações Subsequentes":

São as condições previstas na Cláusula 5.3.2. do Termo de Emissão, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa para que os recursos decorrentes das Integralizações Subsequentes sejam liberados à Devedora, observado que cada liberação ocorrerá em até 10 (dez) dias contados da respectiva chamada de capital, sujeitas à disponibilidade de capital dos investidores dos CRI e à necessidade de fluxo de caixa da Devedora, acompanhada pelos Titulares dos CRI com base nos Relatórios de Espelhamento;

"Conta de Livre Movimentação":

A conta corrente nº 500120-4, agência 1910, mantida junto à Caixa Econômica Federal, de titularidade da Devedora;

"Conta do Patrimônio Separado":

A conta corrente nº 09225-9, agência 7307, mantida junto ao **BANCO ITAÚ UNIBANCO S/A**, conta do patrimônio separado dos CRI, de titularidade da Securitizadora;

"Contas Vinculadas":

Significam as contas vinculadas cuja abertura, nos termos previstos na Cláusula 10.1 do Termo de Emissão, a Devedora deverá comprovar à Securitizadora até o último Dia Útil de março de 2024, com a finalidade de arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Pro-Soluto;

"Contador do Patrimônio Separado":

O contador contratado pela Securitizadora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":

O " Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças ", a ser celebrado até a data da

Primeira Integralização, entre a **REALIZA EMPREENDIMENTO RIO VERDE V SPE – LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de Goiás, na cidade de Rio Verde, na Avenida Presidente Vargas, nº 185, quadra G, lote 10, sala 08 A, Jardim Marconal, CEP 75.901-551, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.986.276/0001-07, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, tendo como objeto o Imóvel Alienado Fiduciariamente, para constituir a Alienação Fiduciária do Imóvel;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":

O "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado até a data da Primeira Integralização, entre a Devedora, Daniela Nascimento José Junior, Luiz Nascimento e **JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO**, nacionalidade brasileira, Engenheiro Civil Casado sob comunhão universal de bens, nº do CPF 273.518.316-53, documento de identidade 9686572, SSP-SP com domicílio e residência a Rua Antônio Francisco Rosa, número 231, bairro Aclimação, município Uberlândia-MG, CEP 38.406-064 ("José Nascimento"), na qualidade de fiduciante, Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e as SPEs Garantia na qualidade de intervenientes anuentes, para constituir Alienação Fiduciária de Quotas;

"Contratos de Cessão Fiduciária":

Quando denominados em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária Pro-Soluto, o Contrato de Cessão Fiduciária Recebíveis e o Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo;

"Contrato de Cessão Fiduciária Pro-Soluto":

O "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", celebrado nesta data entre as SPEs Pro-Soluto, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, para constituir a Cessão Fiduciária Pro-Soluto;

"Contrato de Cessão Fiduciária Recebíveis":

O "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", celebrado nesta data entre a **Realiza Empreendimento Goiânia I SPE – Ltda.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 42.589.669/0001-00, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, para constituir a Cessão Fiduciária Recebíveis;

"Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo":

O "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para constituir a Cessão Fiduciária Sobejo;

"Contrato de Espelhamento":

O "Contrato de Prestação de Serviços", a ser celebrado entre Devedora, o Agente de Espelhamento e a Securitizadora;

"Créditos Cedidos Fiduciariamente":

Significa, quando em conjunto, os Créditos Cedidos Fiduciariamente Pro-Soluto, os Créditos Cedidos Fiduciariamente Recebíveis e os Créditos Cedidos Fiduciariamente Sobejo;

"Créditos Cedidos Fiduciariamente Pro-Soluto":

Significa, quando em conjunto, direitos creditórios de titularidade das SPEs Pro-Soluto, decorrentes de cada Termo de Confissão de Dívida formalizado entre as SPEs Pro-Soluto e os interessados adquirentes de unidades que integram os empreendimentos imobiliários desenvolvidos por cada uma, assim como todos e quaisquer recursos recebidos, mantidos e/ou depositados nas Contas Vinculadas, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;

"Créditos Cedidos Fiduciariamente Recebíveis":

Significa, quando em conjunto, **(i)** os direitos creditórios principais e acessórios, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente de imóveis integrantes do empreendimento imobiliário denominado Varandas Park Residence I, objeto da matrícula nº 199.613 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO e do empreendimento imobiliário denominado Varandas Park Residence II, objeto da matrícula nº 381.533 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO, comercializadas até esta data ("Imóveis" e "Empreendimentos Varandas respectivamente), no âmbito de cada Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma celebrado entre **Realiza Empreendimento Goiânia I SPE - Ltda.** mencionados adquirentes, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos, bem como adiantamentos que a fiduciante venha a receber em decorrência

da comercialização dos Imóveis, conforme listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária Recebíveis ("Contratos Imobiliários", "Adquirentes" e "Direitos Creditórios", respectivamente) e **(ii)** os direitos creditórios futuros, principais e acessórios, **(a)** das futuras vendas dos Imóveis em estoque integrantes do Empreendimento Varandas, listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária Recebíveis ("Lotes em Estoque" e "Novos Direitos Creditórios", respectivamente), a serem devidamente formalizados por meio do respectivo Contrato Imobiliário e **(b)** das futuras vendas dos Imóveis que venham ser objeto de distrato ("Direitos Creditórios Distratos");

"Créditos Cedidos Fiduciariamente Sobrejo":

Significa os recursos decorrentes da excussão de quaisquer das garantias constituídas no âmbito da 285ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora conforme descritas no Contrato de Cessão Fiduciária Sobrejo após a sua liquidação integral, de modo que a Devedora deverá notificar a Emissora para que, após a liquidação integral do CRI Existente, direcione os recursos remanescentes na respectiva conta do patrimônio separado para a Conta do Patrimônio Separado desta Emissão;

"Créditos Imobiliários":

São os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais representadas pela CCI, os quais compreendem, sem limitar, obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das referidas Notas Comerciais, acrescido dos juros remuneratórios, conforme aplicável, devidos conforme o Termo de Emissão, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à emissão das Notas Comerciais, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º da Lei nº 14.430;

"CRI":

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Securitizadora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização;

"CRI em Circulação", para fins Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles

de quórum:	<i>mantidos em tesouraria pela Securitizadora ou detidos pela Devedora, pelos Fiadores, pelos demais garantidores e pelos titulares de sociedades por elas controladas ou controladoras;</i>
" <u>CMN</u> ":	<i>O Conselho Monetário Nacional;</i>
" <u>CVM</u> ":	<i>A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 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 20.050-006 inscrita no CNPJ sob o n.º 29.507.878/0001-08;</i>
" <u>Data de Aniversário</u> ":	<i>Significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios conforme cronograma indicativo previsto no Anexo II a este Termo;</i>
" <u>Data de Emissão</u> ":	<i>Significa a data de emissão dos CRI, conforme indicada na Cláusula 3.1, (i);</i>
" <u>Data de Integralização</u> ":	<i>Cada data em que irão ocorrer as integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição dos CRI de acordo com os procedimentos da B3;</i>
" <u>Data de Pagamento</u> ":	<i>Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;</i>
" <u>Data de Vencimento Final</u> ":	<i>Significa a data de vencimento dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (l);</i>
" <u>Data de Verificação</u> ":	<i>Mensalmente, em até 3 (três) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento da Remuneração;</i>
" <u>Destinação dos Recursos</u> ":	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;</i>
" <u>Devedora</u> ":	<i>REALIZA CONSTRUTORA LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, 2.371, Lidice, CEP 38.400-050, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 16.991.176/0001-92, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do estado de Minas Gerais ("<u>JUCEMG</u>") sob o NIRE 31201734732;</i>

- "Dia(s) Útil(eis)": Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;
- "Distribuidora": Significa a Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM nº 60;
- "Documentos da Operação": Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) os Contratos de Cessão Fiduciária, quando celebrados; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, quando celebrado; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, quando celebrado; (vi) o Contrato de Espelhamento, quando celebrado; (vii) o Termo de Securitização; (viii) os anúncios de início e de encerramento, bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;
- "Emissão": A 1ª Série da 48ª Emissão de CRI da Emissora, correspondente aos Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados nos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora;
- "Empreendimentos Alvo": Significam os empreendimentos imobiliários descritos no Anexo VII a este Termo;
- "Encargos Moratórios": Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas do CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios Termo de Emissão (conforme abaixo definido), os quais serão repassados aos Investidores dos CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Investidores dos CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser

objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora;

"Encargos Moratórios Termo de Emissão":

Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário, os débitos em atraso e não pagos pela Devedora independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpeleção judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos, além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido;

"Escritura de Emissão de CCI":

O "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural" celebrado, nesta data, pela Emissora e a Instituição Custodiante por meio da qual a Emissora emitirá a CCI;

"Escriturador das Notas Comerciais":

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada acima;

"Escriturador dos CRI" ou "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, responsável pela escrituração dos CRI;

"Fiadores":

Significa, quando denominados em conjunto, (i) **DANIELA CRISTINA DO NASCIMENTO**, brasileira, casada sob regime de reparação total de bens, administradora, portadora do documento de identidade RG nº 10345636 e inscrita no CPF sob o nº. 043.350.456-03, residente e domiciliada na cidade de Uberlândia, no estado de Minas Gerais, na Alameda João Gilberto, nº 327, bairro Solares da Gávea, Loteamento F, CEP 38.411-106 ("Daniela Nascimento"); (ii) **JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JUNIOR**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Melina Nascimento (conforme abaixo definida), engenheiro, portador do documento de identidade nº 11.003.073 e inscrito no CPF sob o nº 013.476.516-83, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua da Prímulas, SN, Quadra 6, Lote 4, Bairro Jardins Milão, CEP 74.885-710 ("José Junior"); (iii) **LUIS GUSTAVO DO NASCIMENTO**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Thais Nascimento

(conforme abaixo definida), engenheiro, portador do documento de identidade nº 11.976.318 e inscrito no CPF sob o nº 014.158.526-93, residente e domiciliado na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Alameda das Carambolas, 60, Jardim Paradiso, CEP 38406-900 ("Luiz Nascimento"); (iv) **MELINA RODRIGUES DE LIMA NASCIMENTO**, brasileira, casada pelo regime de comunhão parcial de bens com o Sr. José Junior, portadora do documento de identidade nº 10.852.415, e inscrita no CPF sob o nº 013.338.396-26, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua da Prímulas, SN, Quadra 6, Lote 4 Bairro Jardins Milão, CEP 74.885-710 ("Melina Nascimento"); (v) **THAIS FARAH MARQUEZ DO NASCIMENTO**, brasileira, casada pelo regime de comunhão parcial de bens com o Sr. Luiz Nascimento, portadora do documento de identidade nº 10.907.380, e inscrita no CPF sob o nº 013.021.526-02, residente e domiciliado na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Alameda das Carambolas, 60, Jardim Paradiso, CEP 38406-900 ("Thais Nascimento", quando denominada em conjunto com Daniela Nascimento, José Junior, Luiz Nascimento e Melina Nascimento, os "Fiadores").

"Fiança":

A fiança prestada pelos Fiadores no âmbito do Termo de Emissão, segundo a qual se comprometeram, com solidariamente coobrigados, renunciando ao benefício de ordem entre si e a Devedora, e principais pagadores por todas as Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e todas as obrigações decorrentes de todos os Documentos da Operação, tendo também, se comprometido a honrar a Fiança ora prestada independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil;

"Fundo de Despesas":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização;

"Fundo de Reserva":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização;

"Garantias":

A Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel

a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando denominados em conjunto;

"Hipóteses de Vencimento Antecipado":

São os eventos elencados na Cláusula 8.1 do Termo de Emissão, diante de cuja ocorrência, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores dos CRI, em até 05 (cinco) Dias Úteis, visando a deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, podendo, portanto, as obrigações constantes do Termo de Emissão serem declaradas antecipadamente vencidas;

"Imóvel Alienado Fiduciariamente":

Significa a fração ideal de 39,3991% (trinta e nove inteiros, três mil novecentos e noventa e um décimos de milésimos por cento) da totalidade do Imóvel, correspondente a 145.156,73m² (cento e quarenta e cinco mil, cento e cinquenta e seis metros e setenta e três centímetros), referente às áreas que serão denominada de "Quadra A" e "Quadra C", respectivamente com 72.103,16m² (setenta e dois mil, cento e três metros e dezesseis centímetros quadrados) e 73.053,13m² (setenta e três mil, cinquenta e três metros e treze centímetros quadrados), correspondentes a 19,5706% (dezenove inteiros, cinco mil setecentos e seis décimos de milésimos por cento) e 19,8285% (dezenove inteiros, oito mil duzentos e oitenta e cinco décimos de milésimos por cento), respectivamente, da totalidade da área do imóvel objeto da matrícula nº 72.481 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas e Tabelionato de Protestos de Rio Verde/GO;

"Instituição Custodiante":

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;

"Investidores dos CRI" ou "Titulares dos CRI":

Significa os investidores que tenham subscrito e integralizado o CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos deste instrumento;

"Investidores Profissionais":

Significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21;

"Integralização":

Cada integralização dos CRI que ocorrerá em cada Data de Integralização;

"Investidores Qualificados":

Significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21;

- "Investimentos Permitidos": Os valores decorrentes da integralização das Notas Comerciais, retidos no Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora exclusivamente em (a) cédulas de depósito bancário; e/ou (b) operações compromissadas liquidez diária em quaisquer casos sempre emitidos pelo Banco Itaú Unibanco S.A., sendo seus rendimentos líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem sobre eles aplicados;
- "IPCA/IBGE": Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- "Juros Remuneratórios": Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 6,00% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporaria por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista neste Termo;
- "Legislação Socioambiental" As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego – MTE da Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue;
- "Lei nº 6.404/76": Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada que dispõe sobre as sociedades por ações;
- "Lei nº 10.931/04": Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

- "Leis Anticorrupção": *Em conjunto, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act 2010 e a Lei Federal nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012;*
- "MDA": *MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;*
- "Montante Mínimo": *O montante equivalente ao valor da Primeira Integralização após cuja colocação a Oferta poderá ser encerrada com distribuição parcial dos CRI;*
- "MP 2.200-2": *Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001;*
- "Notas Comerciais": *Significam as 55.000 (cinquenta e cinco mil) notas comerciais não conversíveis em participação societária, com garantias reais e fidejussória, emitidas em série única, para colocação privada da Devedora, emitidas no âmbito da 1ª emissão da Devedora no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o valor total de emissão de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais);*
- "Obrigações Garantidas": *Significa o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Devedora e/ou pelos Fiadores nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária;*

incurrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

"Operação de Securitização": Significa a operação de securitização de recebíveis imobiliário que resultará na emissão dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;

"Ordem de Pagamentos": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.8. deste Termo de Securitização;

"Oferta" ou "Oferta Pública": Os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

"Patrimônio Separado": O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado, pelas Contas Vinculadas, quando abertas, e pelas Garantias incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confundem com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial previstas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias

por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem vinculados;

- "PIS":** Significa Contribuição ao Programa de Integração Social;
- "Prazo de Colocação":** A distribuição, subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Oferta será realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias contados da data de publicação do Anúncio de Início;
- "Preço de Integralização":** É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Integralização. Caso os CRI sejam integralizados em mais de uma data, o preço de integralização dos CRI deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido dos Juros Remuneratórios devido desde a Data de Emissão ou da última Data de Aniversário, conforme aplicável, até a Data de Integralização efetiva;
- "Primeira Integralização":** A primeira parcela a ser subscrita e integralizada na primeira Data de Integralização, no montante de R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), correspondente à primeira parcela do Valor Total de Emissão, observada a retenção e dedução dos valores indicados na Cláusula 4.3 abaixo, a ser integralizada após o atendimento da totalidade das Condições Precedentes Primeira Integralização;
- "Razões Mínimas de Garantia":** Tem o significado que lhe é atribuído nas Cláusulas 8.2.3 e 8.2. deste Termo de Securitização;
- "Reestruturação dos CRI":** Significam os eventos relacionados a alteração (i) do fluxo e prazos de pagamento e remuneração; (ii) das condições relacionadas ao vencimento antecipado, resgate antecipado, precificação do lastro e do CRI; ou (iii) de Assembleias Especiais de Investidores presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;
- "Regime Fiduciário":** Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;
- "Relatório de Espelhamento":** Relatório elaborado pelo Agente de Espelhamento, que deverá ser disponibilizado à Emissora mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, em formato Excel escrito contendo: (i) as informações que atestem o monitoramento mensal dos Créditos

Cedidos Fiduciariamente Pro-Soluto e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Recebíveis, abrangendo os dados financeiros e operacionais do: estoque, comercialização e da carteira, sendo que, para esta, será apurada a carteira elegível, a carteira inelegível, os processos de distrato, os valores recebidos antecipadamente, os valores recuperados em atraso, dentre outros, (ii) o monitoramento mensal das Demonstrações Financeiras e Fluxo de Caixa das SPEs Garantia, abrangendo análise do livro diário, dos extratos bancários, a checagem do relatório de medição da Caixa Econômica, o orçamento cronograma das obras dos empreendimentos desenvolvidos por cada SPE Garantia, eventual distribuição de dividendos, dentre outros, e (iii) o monitoramento mensal do fluxo de Caixa em nível corporativo da Devedora, abrangendo o resultado realizado do mês anterior, as variações com relação ao resultado projetado anteriormente e as justificativas para referidas variações, bem como os resultados projetados para os próximos meses, dentre outros;

"Resgate Antecipado Total": *Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo;*

"Resolução CVM nº 17": *Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.*

"Resolução CVM nº 30": *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;*

"Resolução CVM nº 60": *Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direito creditórios registradas na CVM, conforme alterada pela Resolução CVM nº 194;*

"Resolução CVM nº 160": *A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;*

"Resolução CVM nº 194": *A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2024, que altera a Resolução CVM nº 60;*

"Securitizadora" ou "Emissora": *A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada;*

" <u>SPEs Garantia</u> ":	Significa as sociedades relacionadas no Anexo IX a este Termo;
" <u>SRE</u> ":	Significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM;
" <u>Termo de Emissão</u> ":	O "Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Realiza Construtora Ltda." celebrado na presente data, entre a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, e os Fiadores, na qualidade de fiadores;
" <u>Termo de Securitização</u> " ou " <u>Termo</u> ":	Significa o presente termo de securitização referente à emissão dos CRI;
" <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ":	Significa o montante de R\$ 216.463,72 (duzentos e dezesseis mil, quatrocentos e sessenta e três reais e setenta e dois centavos), a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento da Primeira Integralização à Devedora para a composição do Fundo de Despesas;
" <u>Valor Inicial do Fundo de Reserva</u> ":	Significa o montante de R\$ 1.700.000,00 (um milhão setecentos mil reais), a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento da Primeira Integralização à Devedora para composição do Fundo de Reserva;
" <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ":	Significa o montante correspondente a, no mínimo, 3 (três) meses de despesas recorrentes, a que deve equivaler os recursos retidos no Fundo de Despesas a partir da data da Integralização até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;
" <u>Valor Mínimo do Fundo de Reserva</u> ":	Significa o montante correspondente a, no mínimo, 03 (três) parcelas mensais imediatamente subsequentes de Remuneração e Amortização Programada dos CRI, considerando para fins de cálculo o montante efetivamente integralizado, a que deverá equivaler os recursos retidos no Fundo de Reserva a partir da data da Integralização até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;
" <u>Valor Nominal Unitário</u> ":	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, na Data da

Emissão; e

"Valor Total da Emissão": R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais).

"Vx Informa": Significa a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

1.7. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, subscritos pela Emissora, nos termos do Termo de Emissão, aos CRI da 1ª Série da 48ª Emissão da Emissora conforme características descritas na Cláusula 3.1 abaixo.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor equivalente ao Valor Total da Emissão, na Data de Emissão.

2.2.1. Regime Fiduciário. O presente Termo de Securitização, por meio do qual a Emissora instituiu o Regime Fiduciário, será registrado na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430/22. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos também serão custodiados na Instituição Custodiante que assinará a declaração contida no Anexo IV deste Termo de Securitização.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastrado dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI 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 CCI, as Garantias, as Contas Vinculadas, quando abertas, e a Conta do Patrimônio Separado:

- (i) *constituirão Patrimônio Separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confundem com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;*
- (ii) *serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;*
- (iii) *serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observado os procedimentos estabelecidos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;*
- (iv) *não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação da Securitizadora, em nenhuma hipótese, exceto pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão vinculados;*
- (v) *não serão passíveis de constituição de garantias e não poderão ser executados por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e*
- (vi) *somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão afetados.*

2.5. *A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.*

2.6. *Emissão da CCI: A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.*

2.6.1. *Conforme estipulado na Escritura de Emissão de 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.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: A Emissora será única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

- (a) **Emissão:** 48ª;
- (b) **Série:** 1ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** 55.000 (cinquenta e cinco mil);
- (d) **Valor Global da Emissão:** R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o seu saldo, não será objeto de atualização monetária;
- (g) **Juros Remuneratórios:** sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI") acrescida de sobretaxa de 6,00% (seis por cento) ao ano, base 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 ou da última Data de Pagamento de Remuneração dos CRI, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista neste Termo;
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI prevista neste Termo de Securitização;
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI prevista neste Termo de Securitização;

- (j) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (k) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (l) **Data de Emissão:** 24 de janeiro de 2024;
- (m) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- (n) **Prazo de vencimento dos CRI:** 733 (setecentos e trinta e três) dias, vencendo-se, portanto, em 26 de janeiro de 2026;
- (o) **Garantias:** Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;
- (p) **Coobrigação da Emissora:** não há;
- (q) **Carência:** conforme indicado no Anexo II;
- (r) **Forma de Comprovação de Titularidade:** Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3;
- (s) **Subordinação:** não há;
- (t) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** conforme indicado no Anexo II;
- (u) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** conforme indicado no Anexo II, considerando a carência de 8 (oito) meses, sendo o primeiro pagamento em 25 de outubro de 2024;
- (v) **Encargos Moratórios:** Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios Termo de Emissão, os quais serão repassados aos Investidores de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora;
- (w) **Forma:** nominativa e escritural;

(x) **Classificação dos CRI:** Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas", de 02 de janeiro de 2024, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:

Categoria. Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Empreendimentos Alvo, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 02 de janeiro de 2024.

Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora;

Tipo de Segmento. Os Empreendimentos Alvo enquadram-se nos segmentos "Apartamentos ou casas", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "a" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 02 de janeiro de 2024;

Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nas Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 02 de janeiro de 2024.

(y) **Título Classificado como "Verde", "Social" ou "Sustentável":** Não; e

(z) **Local de Pagamento:** os pagamentos serão realizados pela Emissora por meio da B3;

3.1.1. Aprovação societária da Emissora: 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.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.3. Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação do Coordenador Líder da instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 160, em regime de melhores esforços.

3.4. A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com o artigo 26 da Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada automaticamente.

sem a análise prévia da CVM.

3.4.1. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição, sendo integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (a) está ciente de que a CVM não realizou a análise prévia dos documentos da Oferta;
- (b) está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; e
- (c) é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

3.5. Início da Distribuição dos CRI: Nos termos do artigo 59, inciso "II", da Resolução CVM 160, o período de distribuição será iniciado posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta na CVM e a divulgação do Anúncio de Início. O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início.

3.6. Encerramento da Distribuição dos CRI: Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo o Coordenador Líder verifique o encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, nos moldes do Anexo M da Resolução CVM 160, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

3.7. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: A Oferta será direcionada apenas à Investidores Profissionais. Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (a) a qualquer tempo por Investidores Profissionais; (b) por Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; (c) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta conforme artigo 86, II, da Resolução CVM 160.

3.8. Distribuição Parcial: Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, devendo ser aditados os Documentos da Operação, conforme aplicável, para que sejam informadas com precisão as características da Emissão, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, sem que haja qualquer ônus para Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais.

3.8.1. Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160, a Emissora e o Agente Fiduciário

declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

3.8.2. Na hipótese de não ter sido distribuído integralmente o Montante Mínimo, os recursos integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Investidores dos CRI, sem pagamento de qualquer espécie de juros remuneratórios e/ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo cancelamento.

3.8.3. Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM nº 160, em caso de distribuição parcial do CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, poderá optar por: (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua adesão que haja distribuição de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao mínimo previsto pelo ofertante e menor que a totalidade dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta ou da captação integral prevista.

3.9. Declarações: Para fins de atender o Suplemento da Resolução CVM nº 60/21, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pela Instituição Custodiante e pelo Coordenador Líder.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo(s) Investidor(es) Profissional(is).

4.1.1. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, ou nas datas de chamada de capital conforme procedimentos estabelecidos nos Compromissos de Investimento, conforme o caso, sempre pelo Preço de Integralização.

4.1.2. Será admitido ágio ou deságio no momento da integralização dos CRI, sendo certo que sobre todos os CRI que sejam objeto de integralização em uma mesma data deve incidir ágio ou deságio, conforme o caso, de modo idêntico.

4.2. 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. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.2.1. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam Titulares dos CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento.

4.3. Retenções e Descontos do Valor Total da Emissão: A liberação do Valor Total da Emissão será realizada nos termos do Termo de Emissão, sendo certo que do valor da Primeira Integralização, deverão ser retidos e/ou descontados, conforme o caso, na Conta do Patrimônio Separado, os valores a seguir descritos:

- (i) recursos necessários ao pagamento das despesas iniciais da operação, indicadas no Anexo VIII a este Termo ("Despesas Iniciais");
- (ii) o Valor Inicial do Fundo de Despesas para a constituição do Fundo de Despesas; e
- (iii) o Valor Inicial do Fundo de Reserva para a constituição do Fundo de Reserva.

4.4. Desembolso do Valor da Emissão: O valor da Primeira Integralização, líquido das retenções, descontos e pagamentos indicados na Cláusula 4.3. acima, será disponibilizado pela Securitizadora à Devedora, exclusivamente com recursos oriundos da Primeira Integralização do CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da verificação do atendimento integral às Condições Precedentes, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para a Conta de Livre Movimentação ou outra conta a ser oportunamente indicada pela Devedora. Por sua vez, o valor das Integralizações Subsequentes será disponibilizado pela Securitizadora à Devedora exclusivamente com recursos oriundos das Integralizações Subsequentes dos CRI, em até (dois) Dias Úteis contados da verificação do atendimento integral às Condições Precedentes. As Liberações Subsequentes, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para a Conta de Livre Movimentação ou outra conta a ser oportunamente indicada pela Devedora.

CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI

5.1. Destinação dos recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles descritos na Cláusulas 4.3, serão integralmente e exclusivamente destinados pela Devedora para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes diretamente à construção, reforma e/ou manutenção dos Empreendimentos Alvo, conforme cronograma indicativo, previsto na Tabela 2 do Anexo II ao Termo de Emissão ("Cronograma Indicativo" e "Destinação Futura", respectivamente).

5.1.1. Para fins da verificação da Destinação Futura, a Devedora enviará ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, semestralmente, até o último dia dos meses de junho e dezembro, respectivamente, o relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura estabelecida na Cláusula 3.1, nos termos do Anexo III ao Termo de Emissão, descrevendo os valores e percentuais aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para o acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado aquilo que for previsto. O primeiro relatório deverá ser enviado até 30 de junho de 2024.

5.1.2. Para fins deste instrumento, entende-se como "Documentos de Destinação": termos de aquisição, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante

de pagamento/transfêrencia, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais e de seus arquivos no formato "PDF" de autenticação das notas fiscais, cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao(s) aumento(s) de capital, AFAC ou qualquer outra forma permitida em lei e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

5.2. O Agente Fiduciário dos CRI verificará, semestralmente, a destinação de recursos nos termos previstos nesta cláusula. O Agente Fiduciário dos CRI envidará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação Futura as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com construção ou a 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.

5.3. O Anexo VII descreve a Destinação Futura dos referidos recursos, ou seja, despesas incorrer, conforme Cronograma Indicativo, assim como as despesas que serão objeto de Reembolso.

5.4. A Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretroatável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, exclusivamente conforme esta Cláusula Quinta.

5.5. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar os Titulares do CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula Quinta, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé na forma de sentença transitada em julgado dos Titulares do CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

5.6. O Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo da Destinação Futura não implicará uma Hipótese de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, exceto no caso em que seja necessário alterar o percentual do Valor Total de Emissão inicialmente provisionado para destinação aos Empreendimentos Alvo, hipótese em que será necessário celebrar o respectivo aditivo. Adicionalmente, a verificação da observância do Cronograma Indicativo e da Destinação Futura deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo na Destinação Futura para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

5.7. *Procedimento de Verificação.* A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 5.1.1, na periodicidade prevista na referida cláusula.

5.8. *Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação Futura.*

5.9. *A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal verificação restrita ao envio digital, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima.*

5.10. *Adicionalmente, a Devedora autorizou a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário, a fiscalizar, diretamente ou por meio de empresas contratadas, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos investidores dos CRI e/ou por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Notas Comerciais, às expensas do Patrimônio Separado.*

5.11. *A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI definida no Termo de Securitização, sendo certo que, havendo a ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) ou o Resgate Antecipado das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação de recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.*

5.12. *Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do relatório mencionado acima.*

5.13. *A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados para a destinação de recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos valores decorrentes do Preço de Integralização.*

5.14. Destinação para Novos Empreendimentos. Durante a vigência das Notas Comerciais, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de empreendimentos alvo, desde que referida inserção seja objeto de aprovação prévia pela maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial de Investidores, seja em primeira ou em segunda convocação, nos termos do Termo de Securitização. Neste caso, será necessário aditar o Termo de Emissão e o presente Termo de Securitização, conforme aplicável.

CLÁUSULA SEXTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

6.1. Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos, na Conta do Patrimônio Separado, nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II a este Termo de Securitização.

6.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será objeto de atualização monetária.

6.3. Juros Remuneratórios dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 6,00% (seis por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula abaixo ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").

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

Sendo que:

J = Valor unitário da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator de Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde:

Fator DI = Produto das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento ou data de cálculo

exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

n = Número total de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

k = Conforme definido acima;

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{dup}}{252}}$$

onde:

spread = 6,0000 (seis inteiros);

dup = É o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro;

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDI_k), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iii) *Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;*

(iv) *Para aplicação de "DI_k" será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis;*

(v) *O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e*

6.3.1. *Para fins de cálculo da Remuneração, considera-se "Período de Capitalização" o intervalo de tempo que se inicia a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) ou da última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive), conforme o caso, e termina na próxima Data de Pagamento de Remuneração (exclusive), ou na Data de Vencimento, ou na data da liquidação antecipada dos CRI em razão do seu resgate antecipado.*

6.3.2. *Indisponibilidade da Taxa DI. Se no momento do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI neste Termo, a Taxa DI não estiver disponível, deverá ser observado o seguinte:*

(a) *Será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre Securitizadora e/ou os Investidores dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI;*

(b) *Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por extinção, proibição legal ou judicial, Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI deverão, no prazo de até 05 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos mencionado ou da data de extinção da Taxa DI, ou ainda, da data de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar em comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e/ou os Investidores dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI;*

(c) *Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI prevista acima, referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI perderá seu objeto e, portanto, não será realizada. Nesse caso, a Taxa DI, a partir da data do*

sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo; e

(d) Caso, na Assembleia Especial de Investidores dos CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Notas Comerciais e dos CRI entre a Securitizadora, a Devedora e os Investidores dos CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, ou ainda caso não haja quórum para deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI prevista acima ou data em que a referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI deveria ter sido realizada, ou ainda, na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais conforme o caso, acrescido da respectiva remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e acrescido dos Encargos Moratórios, Despesas eventuais e outros custos devidos, conforme aplicável, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas no Termo de Emissão, será utilizada, para apuração da sua remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

6.3.3. Os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II a este Termo ("Data(s) de Pagamento da Remuneração").

6.3.2. Os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II a este Termo, ("Data(s) de Pagamento da Remuneração").

6.4. Amortização Programada. O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente, conforme previsto no Anexo I deste Termo de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 25 de outubro de 2024 e o último, na Data de Vencimento, a ser calculado nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Securitizadora ("Amortização Programada"):

$$A_{ai} = VN_b \times T_{ai}$$

onde:

A_{ai} = Valor unitário da *i*-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_b = conforme definido acima; e

T_{ai} = Taxa da *i*-ésima parcela do Valor Nominal Unitário, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo I abaixo deste Termo de Emissão.

6.5. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Devedora 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. Esta cláusula não é aplicável à Data de Vencimento Final dos CRI.

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

6.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Devedora dos pagamentos referentes aos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA COMPULSÓRIA OU RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI

7.1. Amortização Extraordinária Compulsória. Mensalmente, a partir da Data de Emissão até Data de Vencimento, a Securitizadora deverá realizar, por conta e ordem da Devedora, amortização extraordinária antecipada compulsória dos CRI ("Amortização Extraordinária Compulsória") nos seguintes termos: (i) caso seja constatada a existência de recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado após o cumprimento dos itens (a) a (f) da Ordem de Pagamentos ("Excedente") e esteja em curso qualquer inadimplemento, pecuniário ou não pecuniário, no âmbito da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando a, descumprimento de qualquer das Razões Mínimas de Garantia, o Excedente deverá ser direcionado à amortização antecipada compulsória das Notas Comerciais e, por conseguinte, Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI; (ii) em determinada Data de Verificação, se constatado o descumprimento de quaisquer das Razões Mínimas de Garantia, a Devedora deverá realizar aporte na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, com vistas a realizar amortização antecipada compulsória das Notas Comerciais e, por conseguinte, Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, na dimensão necessária para que a Razão Mínima de Garantia em questão seja restabelecida, desde que não proceda, alternativamente, ao reforço das Garantias, nos termos e prazos dispostos no Termo de Emissão; e/ou (iii) na hipótese de Devedora exercer a prerrogativa que lhe foi conferida no Termo de Emissão de realizar, mediante aporte direto de recursos próprios na Conta do Patrimônio Separado, a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) de seu respectivo valor nominal unitário, a partir da data da Primeira Integralização, mediante o pagamento da parte do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração e, se cabível, de Encargos Moratórios ("Amortização Antecipada Facultativa").

7.1.1. A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar a Amortização Antecipada Facultativa, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa devendo constar (i) a data estimada da Amortização Antecipada Facultativa e pagamento à Securitizadora, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; (ii)

o local de sua realização; e (iii) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário.

7.1.2. A Devedora poderá desistir da Amortização Antecipada Facultativa desde que comunique a desistência com pelo menos 7 (sete) Dias Úteis de antecedência da data informada na comunicação acima. Caso não haja notificação nesse sentido, a comunicação de Amortização Antecipada Facultativa e tornar-se-á irrevogável e irretratável, hipótese em que a Devedora estará obrigada a realizar a Amortização Antecipada Facultativa, conforme aplicável, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.1.3. Analogamente, a Devedora poderá solicitar a prorrogação da data inicialmente estimada para a Amortização Antecipada Facultativa, desde que comunique a prorrogação com, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da referida data. Caso não haja comunicado nesse sentido, a comunicação de Amortização Antecipada Facultativa original tornar-se-á irrevogável e irretratável, hipótese em que a Devedora estará obrigada a realizar a Amortização Antecipada Facultativa, conforme aplicável, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.1.4. A Amortização Extraordinária Compulsória ocorrerá automaticamente, mediante pagamento dos Juros Remuneratórios devidos e de parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI, nesta ordem, sem a incidência de prêmio.

7.1.5. Os valores pagos a título de Amortização Extraordinária Compulsória serão sempre imputados de forma proporcional aos CRI, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

7.1.6. A Emissora comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento da Amortização Extraordinária Compulsória.

7.1.7. A Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI será realizada observados os procedimentos da B3.

7.2. Resgate Antecipado Total dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI ("Resgate Antecipado Total") na hipótese (i) do vencimento antecipado das Notas Comerciais nos termos previstos no Termo de Emissão; (ii) indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, sem que haja acordo em AEI sobre o novo índice, caso em que a Devedora deverá resgatar a integralidade das Notas Comerciais, com o consequente Resgate Antecipado Total e cancelamento dos CRI; (iii) caso seja constatada a existência de Excedente em valor suficiente para o resgate total compulsório das Notas Comerciais e, consequentemente, para o Resgate Antecipado Total dos CRI; e/ou (iv) na hipótese de a Devedora exercer a prerrogativa que lhe foi conferida no Termo de Emissão de realizar, mediante aporte direto de recursos próprios na Conta do Patrimônio Separado, o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, a partir da data da Primeira Integralização observados os critérios abaixo:

descritos, mediante o pagamento do saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração e, se aplicável, de encargos moratórios ("Resgate Antecipado Facultativo").

7.2.1. A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo, devendo constar (i) a data estimada do Resgate Antecipado Facultativo e pagamento à Securitizadora, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; (ii) local de sua realização; e (iii) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário.

7.2.2. A Devedora poderá desistir do Resgate Antecipado Facultativo desde que comunique a desistência com pelo menos 7 (sete) Dias Úteis de antecedência da data informada na comunicação acima. Caso não haja notificação nesse sentido, a comunicação de Amortização Antecipada Facultativa e tornar-se-á irrevogável e irreatável, hipótese em que a Devedora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.2.3. Analogamente, a Devedora poderá solicitar a prorrogação da data inicialmente estimada para o Resgate Antecipado Facultativo, desde que comunique a prorrogação com, pelo menos, (cinco) Dias Úteis de antecedência da referida data. Caso não haja comunicado nesse sentido, a comunicação de Amortização Antecipada Facultativa original tornar-se-á irrevogável e irreatável, hipótese em que a Devedora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.2.4. O Resgate Antecipado Total ocorrerá automaticamente, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário da totalidade dos CRI, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios calculados pro rata temporis nos termos do Termo de Emissão, (ii) de Encargos Moratórios, se for o caso, sem a incidência de prêmio.

7.2.5. A Emissora, por sua vez, comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento de Resgate Antecipado dos CRI. O Resgate Antecipado Total dos CRI será realizado conforme os procedimentos operacionais da B3.

7.2.6. Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado com acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.

7.2.7. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.3. Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.4. Fica expressamente estabelecido que, para liquidar antecipadamente os CRI, deverá a Devedora, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1. Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as garantias abaixo descritas em favor da Securitizadora.

8.1.1. Fiança: a Fiança outorgada pelos Fiadores, no âmbito e nos termos do Termo de Emissão.

8.1.2. Cessão Fiduciária. Nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária, serão constituídas a Cessão Fiduciária Pro-Soluto, a Cessão Fiduciária Recebíveis e a Cessão Fiduciária Sobejo, em favor da Emissora e em garantia das Obrigações Garantidas.

8.1.3. Alienação Fiduciária de Imóvel. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel será constituída a Alienação Fiduciária do Imóvel, em favor da Emissora e em garantia das Obrigações Garantidas.

8.1.4. Alienação Fiduciária de Quotas. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas, em favor da Emissora e em garantia das Obrigações Garantidas.

8.1.5. Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 4. acima, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente, pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento.

8.1.5.1. Caso o montante do Fundo de Reserva fique, a qualquer tempo até a quitação total das Obrigações Garantidas, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com o fluxo de Créditos Cedidos Fiduciariamente e, caso insuficiente, com recursos retidos da Segunda Integralização, ou, em último caso, com recursos próprios da Devedora, mediante transferência bancária a ser realizada pela Devedora para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

8.1.5.2. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva será realizada pela Securitizadora mensalmente, na Data de Verificação.

8.1.5.3. Os valores decorrentes do Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

8.1.5.4. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem recursos no Fundo de Reserva, tais recursos devem ser restituídos à Devedora, acrescidos dos Investimentos Permitidos, líquidos de tributos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos à Securitizadora.

8.1.6. Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 4. acima, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora.

8.1.6.1. Caso o montante do Fundo de Despesas fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com recursos próprios da Devedora, mediante transferência bancária a ser realizada pela Devedora para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado total dos CRI, e, subsidiariamente, com o fluxo de Créditos Cedidos Fiduciariamente.

8.1.6.2. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação.

8.1.6.3. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

8.1.6.4. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

8.1.6.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim.

8.1.6.6. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida

por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

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

8.1.6.8. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

8.2. Disposições Comuns às Garantias. Para os fins de interpretação e aplicação das disposições previstas nesta Cláusula Oitava, deve ser observado o seguinte :

(i) Resta, desde já, consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101/05, uma vez constituída a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias sejam eles imóveis, móveis, ações, quotas, créditos e/ou créditos fiduciários, entre outros, em razão das referidas Garantias, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da respectiva fiduciante, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista em lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total;

(ii) Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si das Garantias podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até a integral adimplimento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos investidores dos CRI, ficando ainda estabelecido, ainda, que desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza;

(iii) As Partes, desde já, concordam que caberá, unicamente, à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplimento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma

independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora para a satisfação das Obrigações Garantidas;

(iv) A excussão de nenhuma das Garantias ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes;

(v) As Garantias são um direito contínuo e, em especial, mas sem limitações, não são e nem deverão ser consideradas satisfeito por qualquer dispensa ou pagamento intermediário referente a quaisquer obrigações ou por qualquer acerto de contas entre a Securitizadora e a Devedora;

(vi) As Garantias continuarão em pleno vigor e efeito independentemente da não validade ou inexecutibilidade de qualquer outro documento ou questão que possa de outra forma exonerar a Devedora; e

(vii) As Partes concordam que correrão por conta da Devedora todas as despesas diretas ou indiretamente incorridas pela Securitizadora para (a) a excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias; (b) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias; (c) a formalização das garantias; e (d) o pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias.

8.2.1. A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias.

8.2.2. As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação da Obrigações Garantidas.

8.2.3. Razão Mínima de Garantia: A partir de abril de 2024, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, em cada Data de Verificação, Securitizadora deverá verificar, com base no Relatório de Espelhamento, o atendimento à razão mínima de garantia abaixo descrita ("Razão Mínima Pro-Soluto"):

$$\frac{\text{Carteira Potencial}}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} > 130\%$$

onde,

- (a) "Carteira Potencial ": corresponde ao somatório do saldo devedor dos créditos detidos pelas SPEs Garantia perante cada um dos adquirentes das unidades autônomas, integrantes dos empreendimentos imobiliários que cada uma desenvolve, decorrentes do respectivo instrumento de promessa de compra e venda, no caso dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Recebíveis, ou do respectivo

termo de confissão de dívida, no caso dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Pro-Soluto, conforme apurado pelo Agente de Espelhamento; e

- (b) "Saldo Devedor dos CRI": significa o saldo devedor dos CRI no último dia do mês anterior à respectivo Data de Verificação.

8.2.4. Razão Mínima Patrimônio Líquido. A partir de abril de 2024, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, em cada Data de Verificação, Securitizadora deverá verificar, com base no Relatório de Espelhamento, o atendimento à razão mínima de garantia abaixo descrita ("Razão Mínima Patrimônio Líquido" e, quando denominada em conjunto com a Razão Mínima Pro-Soluto, tão somente as "Razões Mínimas de Garantia"):

$$\frac{\text{Patrimônio Líquido}}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} > 130\%$$

onde,

- (a) "Patrimônio Líquido": corresponde ao somatório do patrimônio líquido das SPEs com Garantia, conforme apurado pelo Agente de Espelhamento com base nas demonstrações financeiras apresentadas pela Devedora no mês em questão; e
- (b) "Saldo Devedor dos CRI": tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 8.2. acima.

8.2.5. Caso seja verificado o não atendimento de qualquer das Razões Mínimas de Garantia em determinada Data de Verificação, a Securitizadora notificará a Devedora na mencionada Data de Verificação, para que, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da notificação, a Devedora (i) apresente novas sociedades integrantes de seu grupo econômico para a formalização de reforço de garantia, sendo certo que mencionada proposta de reforço de garantia deverá ser acompanhada de relatório de auditoria jurídica, para aprovação em sede de Assembleia Especial de Investidores dos CRI ou (ii) realize aporte na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, com vistas a realizar a amortização antecipada compulsória das Notas Comerciais na dimensão necessária para que a Razão Mínima de Garantia descumprida seja restabelecida.

8.2.5.1. No caso do item (i) acima, a formalização do reforço das Garantias, o que abrange inclusive, os registros cabíveis, também deverá ser concluída dentro do prazo de 60 (sessenta) dias supracitado.

8.2.5.2. Ainda no que diz respeito ao item (i) acima, será dispensada a realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI caso sejam apresentados novos direitos creditórios que atendam aos seguintes "Crítérios de Elegibilidade" ("Novos Créditos Cedidos Fiduciariamente"):

(i) decorrer de Contratos Imobiliários devidamente formalizados e que contenham autorização expressa para a cessão fiduciária dos respectivos recebíveis;

(ii) não poderão ser devidos por adquirentes que possuam qualquer parcela em atraso por prazo superior a 90 (noventa) dias, conforme documentação comprobatória a ser apresentada pela Devedora;

(iii) os instrumentos que originam os Novos Créditos Cedidos Fiduciariamente sejam objeto de auditoria financeira e de formalização, em termos satisfatórios aos Titulares dos CRI, a ser contratada às expensas da Devedora, mediante formalização de proposta comercial específica, época da solicitação, para realização desse serviço, em percentual correspondente a 10% (dez por cento) dos novos Contratos Imobiliários apresentados, conforme seleção realizada pelo Agente de Espelhamento, sendo certo que a auditoria será atestada pela apresentação do relatório elaborado pelo Agente de Espelhamento; e

(iv) as titulares dos Novos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como os seus sócios, sejam objeto de auditoria jurídica pelo assessor legal da Emissão, o que será atestado pela apresentação de relatório elaborado pelo assessor legal, em termos satisfatórios aos Titulares dos CRI.

8.2.5.3. Caso os Novos Créditos Cedidos Fiduciariamente atendam aos Critérios de Elegibilidade, conforme validado pelo Agente de Espelhamento e pela Securitizadora, a Devedora obriga-se a constituir, adicionalmente à cessão fiduciária dos referidos créditos, a alienação fiduciária da totalidade da respectiva sociedade que titulariza os Novos Créditos Cedidos Fiduciariamente ("Sociedade Adicional"), em favor da Securitizadora, para restabelecimento do Índice Mínimo de Garantia, dispensada desde já a prévia aprovação dos titulares dos CRI.

8.2.5.4. Na hipótese apontada acima, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser aditado em um prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, uma única vez, contados a partir da validação do Agente de Espelhamento e da Securitizadora, para formalizar a inclusão ao seu objeto da totalidade das quotas da respectiva Sociedade Adicional.

8.2.5.5. Caso qualquer dos critérios acima não seja comprovado pelo Agente de Espelhamento por meio da auditoria realizada e/ou pela Securitizadora, os novos contratos deverão ser submetidos, pela Securitizadora, à prévia aprovação dos titulares dos CRI. Sendo certo que, na hipótese de aprovação parcial dos Novos Créditos Cedidos Fiduciariamente pelo Agente de Espelhamento, apenas os créditos não aprovados serão submetidos à prévia aprovação dos titulares dos CRI.

CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

9.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI, mediante publicação no jornal ou em sua página na rede mundial de computadores – Internet (<http://habitasec.com.br/>), e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente

informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos.

9.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos previstos no artigo 47, III da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN e enviado ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referir.

9.3. A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

9.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora conforme o caso, ou em prazo menor caso a solicitação ocorra para atender órgão regulatório ou outra autoridade.

9.5. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Investidores dos CRI que venham a ser publicados; (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Emissão neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; (iv) nos termos da Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; (v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender às exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso aos seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (vi) preparar e disponibilizar em seu website para consulta do Agente Fiduciário o relatório indicado na Cláusula 9.2 acima; (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM; (viii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto em qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores com exceção do Agente Fiduciário, e sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá

Esse documento foi assinado por TORIA BUI MARQUES HAVIR, ALEXANDRE MARTINS CATOIRO, MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO e JOSE EDUARDO GAMBIA JUNQUEIRA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/D6R8B9-88Q9D-WABP6-AXGNG>

observar os procedimentos elencados na Resolução CVM 17; (x) comunicar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunidade dos Titulares dos CRI; e (xi) após o término de cada exercício social publicar suas demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes, disponibilizando-as em seu website para consulta do Agente Fiduciário e dos investidores.

9.6. A substituição dos auditores independentes deverá ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, à B3 e à CVM.

9.7. Relatório Anual: A Emissora obriga-se a:

(i) informar e enviar ao Agente Fiduciário dos CRI o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual; e

(ii) enviar ao Agente Fiduciário dos CRI as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado bem como suas demonstrações devidamente auditadas, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 90 (noventa) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM.

9.8. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

9.9. A Emissora neste ato declara que:

(a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras

(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 referentes à Emissora 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) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;

- (e) os Créditos Imobiliários representados pela CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (g) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (h) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

9.9.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA DÉCIMA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

10.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, as Contas Vinculadas, quando abertas, e as Garantias, constituindo os referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI ("Regime Fiduciário").

10.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60 e registrado na B3, conforme previsto no artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

10.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso, para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

10.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias, e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pela

obrigações inerentes aos CRI.

10.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, os recursos mantidos nas Contas Vinculadas, quando abertas, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

10.5. 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.

10.5.1. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social do Patrimônio Separado, qual seja o dia 30 de setembro de cada ano, forma do artigo 50 §4º da Resolução CVM 60.

10.6. Declarações da Emissora: Para fins do Suplemento da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

- (a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

10.7. 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).

10.7.1. A Taxa de Administração será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

10.7.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1,00% (um inteiro por cento) ao mês, calculado pro rata temporis, se necessário.

10.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os recursos decorrentes do pagamento das Notas

Comerciais e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado, assim como os recursos para ela transferidos das Contas Vinculadas, deverão obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- (a) Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado;
- (b) Remuneração em atraso dos CRI, se houver;
- (c) Remuneração dos CRI;
- (d) Amortização em atraso dos CRI, se houver;
- (e) Amortização dos CRI;
- (f) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (g) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
- (h) Caso esteja em curso qualquer inadimplemento, pecuniário ou não pecuniário, direcionamento da integralidade dos recursos remanescentes à amortização antecipada compulsória e/ou ao resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais, conforme cabível, e, por conseguinte, à Amortização Extraordinária Compulsória ou ao Resgate Antecipado Total dos CRI, conforme aplicável; ou
- (i) Caso não esteja em curso qualquer inadimplemento, pecuniário ou não pecuniário, direcionamento da integralidade dos recursos remanescentes à Conta de Livre Movimentação.

10.8.1. Caso na respectiva Data de Pagamento não haja na Conta do Patrimônio Separado e/ou nas Contas Vinculadas, quando consideradas em conjunto, recursos suficientes para o pagamento integral da parcela vincenda, a Securitizadora deverá utilizar os recursos existentes no Fundo de Reserva para o pagamento integral dos valores devidos e, caso não haja recursos suficientes no Fundo de Reserva, a Devedora deverá aportar o montante necessário na Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis da notificação que lhe for enviada pela Securitizadora nesse sentido, mas, em qualquer caso, de forma a cumprir com as datas de pagamento previstos no Anexo I do Termo de Securitização, sob pena de configuração de hipótese de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais, e consequentemente Resgate Antecipado Total dos CRI, por descumprimento de obrigação pecuniária.

10.8.2. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá transferir a totalidade do saldo dos recursos, do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva existentes na Conta do Patrimônio Separado, assim como dos recursos existentes nas Contas Vinculadas, para a Conta de Livre Movimentação ou outra conta a ser oportunamente indicada pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação das Obrigações Garantidas, sendo certo que referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com os Investimentos Permitidos, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos à Securitizadora.

10.9. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento da disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio

Separado.

10.10. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, convocar Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.11. A Assembleia Especial de Investidores dos CRI especificamente convocada para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira ou segunda convocação, conforme parágrafo §1º do artigo 26 da Resolução CVM nº 60, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430/22; ou (ii) em segunda convocação independentemente da quantidade de beneficiários conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430/22. Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia Especial de Investidores acima prevista não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; e/ou II - caso referida Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam respeito das medidas a serem adotadas, na forma dos § 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430/2022.

10.12. Gestão de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão geridos pela Emissora, podendo, a critério da Securitizadora, ser aplicados nos Investimentos Permitidos, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado, serão atribuídos a Emissora. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da conta do Patrimônio Separado pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM nº 60.

10.12.1. Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que, para todos os fins de direito, Securitizadora, o Agente Fiduciário e os Investidores dos CRI não assumem qualquer responsabilidade perante a Devedora, por perdas financeiras resultantes de qualquer investimento nas Investimentos Permitidos, 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 ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, desde que expressamente observado o disposto no item 10.13 acima.

10.13. A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado

pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) *insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação, caso em que deverá ser observado o rito previsto na Cláusula 10.11 acima;*
- (ii) *decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, caso em que deverá ser observado o rito previsto na Cláusula 12 abaixo; ou*
- (iii) *em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Investidores dos CRI, desde que sejam devidamente quitados todos os valores a ela devidos até o momento e contados com a concordância da Securitizadora, caso em que deverá ser observado o rito previsto na Cláusula 12 abaixo.*

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Agente Fiduciário: *A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, 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.*

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: *Atuando como representante dos Investidores dos CRI, o Agente Fiduciário declara:*

- (a)** *aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;*
- (b)** *não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;*
- (c)** *sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;*
- (d)** *prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VI;*
- (e)** *estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui e nos Documentos da Operação previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;*
- (f)** *assegurar, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Investidores dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada ou controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;*
- (g)** *não possui qualquer relação com a Emissora e/ou a Devedora e/ou os Fiadores que impeça de exercer suas funções de forma diligente; e*

(h) *possuir 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 verificar a veracidade manutenção esta declaração, nos termos do artigo 36 da Resolução nº CVM 60.*

11.3. Incumbências do Agente Fiduciário: *Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado principalmente:*

(a) *exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Investidores dos CRI;*

(b) *zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;*

(c) *verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência exequibilidade;*

(d) *examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;*

(e) *intimar, conforme o caso, a Emissora e a Devedora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;*

(f) *manter atualizada a relação dos Investidores dos CRI mediante gestão junto à Emissora com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;*

(g) *exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;*

(h) *promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;*

(i) *renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;*

(j) *conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;*

(k) *adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio*

Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(l) informar os Investidores dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores dos CRI;

(m) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante informações divulgadas por ela sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(n) disponibilizar aos Investidores dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu website;

(o) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores dos CRI no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17 acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(p) fornecer à Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;

(q) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM nº 17/21, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;

(r) comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(t) 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 os fatos relevantes ocorrido durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21; e

(u) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, à expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, sendo certo que

custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

11.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Investidores dos CRI.

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a (a) uma parcela de implantação no valor de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o qual ocorrer primeiro, (b) parcelas anuais no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes e (c) adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), sendo devida devida até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação até a comprovação integral dos recursos.

11.4.1. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (a) acima será devido pela Emissora e/ou Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

11.4.2. Em caso de inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, ou da reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário 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 Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. A remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas".

11.4.3. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

11.4.4. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos

recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

11.4.5. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

11.4.6. As parcelas citadas na cláusula 9.2.1. e 9.2.2. acima, serão acrescidas de IS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.4.7. As parcelas citadas 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.

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

11.4.9. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário 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, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcida 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: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações; (ii) despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (iii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iv) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (v) deslocamentos entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (vi) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação

de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do *Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE*; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário 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.

11.4.10. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.4.11. O crédito do Agente Fiduciário 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 poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.4.12. O Agente Fiduciário 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.

11.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação, pelos Investidores dos CRI, no âmbito de uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim, sendo eleito novo agente fiduciário caso os Investidores dos CRI optem por prosseguir com a referida substituição. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

11.6. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores 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 Investidores dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

11.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusula 11.6 e/ou 11.8 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.8. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto do aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

11.9. Substituto Provisório: A CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

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

11.11. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

11.12. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Devedora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentada da Devedora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.13. O Agente Fiduciário responde perante os Investidores dos CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentada ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 12.3 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitória a administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, no prazo previsto na Cláusula 12.2 abaixo, uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado.

12.2. Convocação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM nº 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização, na forma do §1º do artigo 26 da Resolução CVM nº 60, para fins de deliberação da liquidação, ou administração por nova securitizadora. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio de publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

12.2.1. Forma de Convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

12.2.2. Quórum de Deliberação. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, para primeira convocação ou em segunda convocação, será válida por maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM nº 60, enquanto o quórum de deliberação para substituição da Securitizadora deverá ser de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM nº 60.

12.2.3. Objeto de Deliberação. A Assembleia Especial de Investidores 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.

12.2.4. Liquidação do Patrimônio Separado. Neste cenário, o Agente Fiduciário ou a nova securitizadora poderão promover a liquidação do Patrimônio Separado, com o consequente resgate dos CRI, mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI caso (i) a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada por qualquer motivo, em segunda convocação e/ou (ii) a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.2.5. *A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.*

12.2.6. *A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.*

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

(a) *pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; e/ou*

(b) *inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 03 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente ela imputado. O prazo ora estipulado será contado do respectivo inadimplemento.*

12.3.1. *A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 2 (dois) Dias Úteis.*

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CRI

13.1. Assembleia Especial de Investidores dos CRI: Os Investidores dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, preferencialmente à distância conforme autorizado pela Resolução CVM nº 60, conforme alterada, e, no que couber a Resolução CVM nº 81, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

13.1.1. *Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar sobre:*

- I – as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;*
- II – alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 13.1.3 abaixo;*
- III – destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e*
- IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência*

ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) a realização de aporte de capital por parte dos Investidores dos CRI; b) a dação em pagamento aos Investidores dos CRI dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

13.1.2. As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

13.1.3. O presente Termo de Securitização poderá ser alterado independentemente da deliberação de Assembleia Especial de Investidores dos CRI sempre que tal alteração: a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, B3, bem como de adequação a normas legais ou regulamentares, e demandas das entidades administradora de mercados organizados ou de outras entidades autorreguladoras; b) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; c) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste termo; ou d) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM nº 60.

13.2. Convocação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI poderá ser convocada pela (i) Emissora, (ii) Agente Fiduciário, ou (iii) por Investidores dos CRI que representem, no mínimo 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI deve ser disponibilizada pela Securitizadora na página de rede mundial de computadores que contém as informações do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM nº 60.

13.3.1. A disponibilização acima será realizada uma única vez, sendo certo que, não havendo quórum para instalação em primeira convocação, deverá ser realizada uma única nova publicação para a instalação em segunda convocação. Contudo, será admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Investidores dos CRI mencionada no inciso I da Cláusula 13.1.1 acima, de forma que o edital de segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, nos termos do parágrafo 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM nº 60.

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

na rede mundial de computadores – Internet (<http://habitasec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 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 24 da Lei nº 14.430.

13.4. Antecedência e conteúdo da Convocação: Exceto de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá ser convocada mediante edital publicado na forma da Cláusula Décima Sexta deste Termo de Securitização, com, pelo menos, (i) 20 (vinte) dias de antecedência, em primeira convocação, e (ii) 8 (oito) dias de antecedência, em segunda convocação, contados da data de sua realização e conterá: (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, (ii) as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital (iii) a ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas; e (iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia. O conteúdo da convocação pode ser divulgado de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

13.5. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Investidores dos CRI em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora e/o Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI ou deliberação pelos Investidores de CRI, em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/o insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

13.6. Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Investidores dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Investidores dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Investidores dos CRI.

13.6.1. Legislação Aplicável: As Assembleia Especial de Investidores dos CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de

acordo com o estipulado neste Termo de Securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, deve ser aplicado, de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

13.7. Instalação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI se instalará com a presença de qualquer número de investidores, em primeira e em segunda convocação.

13.8. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) a Emissora; (ii) ao Agente Fiduciário ou (iii) ao Titular dos CRI eleito pelos Investidores dos CRI presentes.

13.9. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores dos CRI ou não. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores dos CRI os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.9.1. Os Investidores dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto à distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM nº 81/22.

13.9.2. Caso os Investidores dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores dos CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores assim como se a Assembleia Especial de Investidores dos CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

13.9.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Investidores dos CRI.

13.10. Impedimento de voto: Não podem votar nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI: (i) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), ou

quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes à Assembleias Especial de Investidores dos CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

13.11. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias de Investidores de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.

13.12. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, por Titulares dos CRI representativos da maioria dos CRI em Circulação presentes. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

13.13. Quóruns Qualificados: 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: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) à Data de Vencimento Final (iv) aos Eventos de Recompra Compulsória; (v) aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Investidores dos CRI; (vi) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; (vii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Investidores dos CRI; (viii) qualquer alteração às previsões referentes à Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI; (ix) renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (waiver); (x) 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 de Investidores dos CRI por Investidores dos CRI que representem, no mínimo, 50% mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em qualquer convocação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

13.14. Dispensa para Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores dos CRI a que comparecerem todos os Investidores dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

13.15. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Investidores de CRI, observadas as disposições pertinentes à presença nos termos da Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.

13.16. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI e prestar aos Investidores dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Investidores dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais dos Investidores de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Investidores dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

13.16.1. Consulta formal: Além das deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, é facultado à Emissora tomar as deliberações dos investidores mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos investidores, observada, nessa hipótese, o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

13.17. Atas da Assembleia Especial de Investidores dos CRI e Encaminhamento de Documentos para a CVM: atas lavradas das Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverão indicar quantas aprovações, rejeições e abstenções cada deliberação recebeu e devem ser encaminhadas à CVM via Fundos.net, e publicadas no website da Emissora.

13.18. Dispensa: Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Investidores de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contados da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas: Todas as despesas relativas à Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando às identificadas no Anexo VIII a este Termo, são de responsabilidade da Devedora da seguinte forma:

- (i) as Despesas Flat serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com valores descontados dos recursos da Primeira Integralização dos CRI;

(ii) *as demais Despesas da Operação, incluindo despesas recorrentes e extraordinárias, serão pagas, por conta e ordem da Devedora, com os recursos do Fundo de Despesas e, subsidiariamente, caso estes sejam insuficientes, mediante aporte direto da Devedora na Conta do Patrimônio Separado; e*

(iii) *toda e qualquer despesa oriunda de custos com Cartório(s) de Registro de Título e Documentos e/ou com Junta(s) Comercial(is), serão pagas diretamente pela Devedora*

14.1.1. *A Devedora obrigou-se a reembolsar a Securitizadora por despesas comprovadamente de responsabilidade da Devedora, que eventualmente seja adiantada pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, mediante apresentação de documento comprobatório do efetivo pagamento de determinada despesa. O pagamento do reembolso deverá ser realizado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, na Conta de Patrimônio Separado.*

14.1.2. *O não reembolso das despesas, nos termos acima indicados, ensejará a incidência dos respectivos Encargos Moratórios, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária pela Devedora, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.*

14.1.3. *Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.*

14.1.4. *Despesas adicionais: Observado o disposto acima, quaisquer despesas recorrentes e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente pela Devedora mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, e/ou com recursos próprios, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva e/o concorrente da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI em benefício dos Titulares do CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviços que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Investidores dos CRI ("Despesas Adicionais").*

14.1.5. *Tributos das Despesas. As Despesas da Operação, pagas diretamente pela Devedora ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos e tarifas que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas da Operação nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.*

14.2. Despesas do Patrimônio Separado: As despesas descritas na Cláusula 14.1 acima serão de responsabilidade do Patrimônio Separado na eventualidade de se constatar a inadimplência da Devedora e a insuficiência dos recursos depositados no Fundo de Despesas.

14.3. Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 14.1. e 14.2. acima, e tais despesas não sejam pagas pela Devedora, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção do CRI titulado por cada um deles, mediante aporte de recursos ao Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pela Devedora, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI, caso aplicável. Os aportes deverão ser feitos 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.

14.3.1. Obrigações de Aporte. Caso qualquer um dos Investidores dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

14.4. Despesas de Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Observado o disposto nos itens 14.1., 14.2. e 14.3. acima, são de responsabilidade dos Investidores dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 14.1. acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

14.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Investidores dos CRI, na data da respectiva aprovação.

14.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 14.4. acima, as despesas serem adiantadas pelos Investidores dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme caso, na defesa dos interesses dos Investidores 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 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, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (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, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Investidores dos CRI para cobertura do risco de sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

14.5. Custos Extraordinários: 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 Investidores dos CRI, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

14.6. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: 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 Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da verificação pela Securitizadora.

14.7. Remuneração da Instituição Custodiante. A remuneração da Instituição Custodiante composta da seguinte forma:

(a) Registro da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e

(b) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento.

a. A parcela única de implantação no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e

b. As parcelas anuais, no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

14.7.1. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

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

14.7.3. As parcelas citadas 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.

14.7.4. 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 juro moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

14.7.5. Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante 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 análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários e (ii) eventual alteração no registro da CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas".;

14.7.6. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora da CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

14.7.7. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de custódia será devida pela Securitizadora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação de cancelamento da operação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1. 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 Investidores dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

15.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,50%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20,00%; (c) de 361 a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,50% e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15,00%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Investidor de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15,00% e adicional de 10,00%, sendo o adicional calculado sobre parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9,00%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15,00% e adicional de 10,00%; pela CSLL, à alíquota de 20,00% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17,00%, e à alíquota de 15,00% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 30 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981 de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

15.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam a alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

15.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

15.1.3.1. Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio a alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25,00% (vinte e cinco inteiros por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

15.1.3.2. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE

16.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores, editais de convocação e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<http://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 nº 14.430, devendo Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.2. As publicações das Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas na forma da Cláusula Décima Terceira acima.

16.3. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

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

60 e demais legislação em vigor.

16.5. As Partes declaram e garantem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, em consonância com as disposições da Lei n.º 13.709 ("LGPD"), de 14 de agosto de 2018, conforme o caso, (i) consentem 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; (ii) obtiveram todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste instrumento; e (iii) mantêm políticas e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será custodiado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931/04, bem como registrado na B3, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro caso que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Bairro Itaim Bibi
CEP 01451-902, São Paulo, SP

At.: Sr. Marcos Ribeiro do Valle Neto e Gerência de BackOffice

Telefone: (11) 3074-4900

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

Para o Agente Fiduciário

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@vortx.com.br

18.2. 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 tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

18.3. Com exceção das obrigações assumidas com 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 poderá ocorrer através da plataforma VX Informa, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortx.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar a página <https://portal.vortx.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

18.4. Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilita o cumprimento das obrigações via plataforma Vx Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail vxinforma@vortx.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – RISCOS

19.1. Riscos: 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 Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Isso porque o investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, 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 Investidores dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos CRI dos montantes devido

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 Investidores 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 Investidores dos CRI.

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores 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 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 Investidores dos CRI.

(c) 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 Investidores dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

(d) 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 deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, os Investidores dos CRI poderão deliberar sobre a 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 Investidores dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

(e) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime

Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(f) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: 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 securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

(g) 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 externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

(h) 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 sua capacidade de geração de resultado.

(i) 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 ou de 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.

(j) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Investidores dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Investidores dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como agente escriturador, agente de liquidação 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



pagamento aos Investidores dos CRI acarretará em prejuízos para os investidores dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores dos CRI pelos Investidores 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 Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

(k) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora: Os CRI são lastreados pela CCI, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes da emissão das Notas Comerciais pela Devedora, vinculada aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão, em tempo hábil para pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos 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 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 Investidores dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

(l) 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.cvm.gov.br) e no website de relações com investidores da Emissora.

(m) 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, estipulado 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 Investidores dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(n) Risco da capacidade da Devedora de honrar suas obrigações: A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações. Os Titulares dos CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI, caso a Devedora não tenha recursos suficientes para honrar o pagamento das Notas Comerciais. A Devedora poderá não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo,

os investimentos da Devedora não atinjam os níveis planejados de retorno ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Devedora no mercado. Caso isso ocorra, a Devedora poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de investimento ou, ainda, renunciar a oportunidades de mercado. É provável que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito e/ou exijam que a Devedora tenha que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Devedora.

(o) Riscos Relativos à Devedora e Garantidores: Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora e dos Garantidores e, em função das solidariedades, que poderá afetar os pagamentos feitos dentro da curva de amortização dos CRI. Este risco consiste na possibilidade de Devedora e dos Garantidores deixarem de arcar com as obrigações de pagamento e/ou de solidariedade, conforme consta no Termo de Emissão. Uma vez que a Emissão de CRI é feita sob Regime Fiduciário, apartando os recursos dos Créditos Imobiliários do patrimônio da Emissora, a fonte de recursos da Emissora para honrar as obrigações dos CRI consubstancia-se nos Créditos Imobiliários e nas Garantias, os quais poderão não ser suficientes. Se Devedora e os Garantidores não tiverem patrimônio suficiente para honrar suas obrigações poderá haver falta de recurso para pagar os CRI. Não há obrigação real e/ou pessoal por parte das Devedora e aos Garantidores e/ou de seus controladores de manutenção de níveis mínimos de liquidez, de capitalização, de patrimônio. A Emissora não realizou nenhuma análise de crédito da Devedora e Garantidores. Saliente-se que a Devedora e os Garantidores, nos termos da legislação aplicável não publicaram suas demonstrações financeiras, razão pela qual não há como se analisar os índices de liquidez e endividamento das mesmas.

(p) Concentração: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Lastro. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Lastro. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Lastro, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

(q) 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 companhias brasileiras 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.

(r) 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 Investidores dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

(s) 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 Investidores dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(t) Risco em Função do Rito de Registro Automático da Oferta: A Oferta dos CRI, esta submetida ao rito automático de registro perante a CVM nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pelo Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(u) Risco de Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado Total: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado Total. A efetivação destes eventos poderão resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(v) 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 nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Investidores dos CRI, na proporção dos CRI, titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

(w) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores dos CRI 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.

(x) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI: As deliberações a serem tomadas em assembleias especiais de Investidores dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade

de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Investidor do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência das deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

(y) O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora em cumprir com as obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento e resolução da cessão dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

(z) 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;

(aa) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado terá o seu escopo limitado à Devedora, às SPEs Garantidas, aos Fiares, aos Empreendimentos Varandas, ao Imóvel Alienado Fiduciariamente e aos garantidores, de acordo com as informações acima, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas afetem negativamente os CRI e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, afetem negativamente os CRI.

(bb) Risco referente à insuficiência dos documentos recebidos pelo assessor legal no âmbito da auditoria realizada: No âmbito da diligência jurídica realizada, conforme descrita acima, até a presente data, não foram recebidos pelo assessor jurídico documentos suficientes para que fosse possível atestar a existência, ou a inexistência, de fatos ou situações que pudessem comprometer a segurança da Emissão e constituição das Garantias, tendo sido, portanto, inconclusiva a diligência jurídica.

(cc) A integralização dos CRI depende da implementação das Condições Precedentes estabelecidas no Termo de Emissão, que podem não se verificar: A integralização dos CRI depende da verificação e implemento das Condições Precedentes estabelecidas no Termo de Emissão. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma

rentabilidade e riscos que os CRI.

(dd) Risco relacionado à guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Cedidos Fiduciariamente: No curso da Emissão, caberá à Devedora a guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, de modo que, caso ocorra qualquer deterioração de mencionados documentos comprobatórios, pode haver impacto negativo sobre arrecadação e, sobretudo, possibilidade de cobrança judicial e/ou extrajudicial, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, por conseguinte, sobre a segurança adicional representada pela Cessão Fiduciária.

(ee) Risco da Suficiência das Garantias: Não há como garantir que no caso de execução das garantias a Emissora terá recursos suficientes para adimplemento das Titulares de CRI. Não há como garantir que em eventual execução as garantias serão suficientes para arcar com os valores devidos, bem como que (a) a garantia fidejussória pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias em favor de terceiros, bem como por credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência e (b) as informações patrimoniais disponibilizadas pela Devedora e pelos Fiadores podem não contemplar os eventuais ônus e/ou dívidas dos mesmos. Por fim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das garantias, e não é possível afirmar se tais garantias serão executadas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das referidas garantias.

(ff) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

(gg) Risco relacionado à ausência de formalização e registro das Garantias: Na presente data as garantias que deverão ser outorgadas nos termos dos Documentos da Operação não se encontram devidamente formalizadas, na medida em que os contratos sequer foram formalizados e, uma vez que sejam, ainda deverão ser registrados nos cartórios competentes. Os prazos para formalização e/ou obtenção dos referidos registros dos referidos contratos se encontram especificados nos respectivos instrumentos. Contudo, há o risco de (i) atrasos para a devida formalização das referidas garantias, e/ou (ii) atrasos para a obtenção de registros dado a burocracia e exigências cartorárias.

(hh) Risco relacionado à Condição Suspensiva Itaboraí I: Na presente data, a Alienação Fiduciária de Quotas está, em parte, sujeita à Condição Suspensiva Itaboraí I, de modo que, caso ocorra qualquer inadimplemento previamente à sua implementação, os Titulares dos CRI não gozarão da segurança adicional que seria proporcionada por eventual excussão das Quotas Alienadas Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas) da **Projeto**

Realiza Itaboraí I SPE – Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 36.996.673/0001-90. A mesma consequência ocorrerá caso o credor fiduciário da CCB excuta a garantia constituída em seu âmbito previamente à implementação da Condição Suspensiva Itaboraí I.

(ii) Risco relacionado à Alienação Fiduciária de Quotas não integralizadas: Na presente data, parte das quotas que compõem o objeto da Alienação Fiduciária de Quotas ainda não foi integralizada. Nesse sentido, em eventual cenário de excussão da garantia, embora haja entendimentos na jurisprudência que entendam pela responsabilidade do sócio egresso por prazo determinado, há a possibilidade de interpretação de responsabilidade solidária ilimitada dos sócios ingressantes pelo saldo do capital social não integralizado, em linha com o artigo 1.052 do Código Civil.

(jj) Risco relacionado à não formalização do Contrato de Espelhamento previamente à Primeira Integralização: Na presente data, ainda não foi celebrado o Contrato de Espelhamento, sendo certo que a sua formalização não é uma condição precedente à Primeira Integralização. Dessa forma, enquanto não o for, a administração, gestão e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Pro-Soluto e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Recebíveis pode não ser devidamente acompanhada pelo Agente de Espelhamento, sem que se tenha um instrumento para respaldar as suas obrigações perante a Securitizadora, a Devedora e as SPEs Garantia no âmbito da Operação de Securitização.

(kk) 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.

CLAUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1. 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 e/ou aos Investidores 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 ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

20.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

20.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Investidores dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

20.4. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de

Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil. Reitera-se que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

20.5. As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

20.6. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

20.7. O Agente Fiduciário responde perante os Investidores 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.

20.8. Assinatura Digital. A assinatura deste Termo de Securitização poderá ocorrer sob a forma eletrônica, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões de Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

20.8.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – FORO E LEI APLICÁVEL

22.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

22.2. Lei Aplicável: Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

22.3. Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital.

São Paulo, 24 de janeiro de 2024.

ANEXO I
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 48ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REALIZA CONSTRUTORA LTDA.
CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 01				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de janeiro de 2024	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
<i>HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, cadastrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob a categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58.</i>					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
<i>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.</i>					
3. DEVEDORA					
<i>REALIZA CONSTRUTORA LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, 2.371, Lidice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 16.991.176/0001-92, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31201734732.</i>					
4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel e a Alienação Fiduciária de Quotas.					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O "Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Realiza Construtora Ltda. celebrada nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 55.000 (cinquenta e cinco mil) Notas Comerciais ("Notas Comerciais"), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) totalizando o valor de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) ("Valor Total da Emissão").					
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, correspondente às Notas Comerciais.					
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTO ALVO: Os empreendimentos imobiliários descritos no Anexo VII abaixo.					
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO					
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL			730 (setecentos e trinta) dias, vencendo-se, portanto, 23 de janeiro de 2026;		

7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não serão atualizados monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (" <u>Taxa DI</u> "), acrescida de sobretaxa de 6,00% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <u>Sobretaxa</u> "), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios e a Amortização Programada serão pagos mensalmente, tudo conforme cronograma de pagamentos previsto no <u>Anexo I</u> do Termo de Emissão.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

ANEXO II
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 48ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REALIZAÇÃO DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO POR CONSTRUTORA LTDA.
Cronograma de Pagamento dos CRI

Período:	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
<i>Emissão</i>	24/01/2024		
1	26/02/2024	0,0000%	Sim
2	25/03/2024	0,0000%	Sim
3	25/04/2024	0,0000%	Sim
4	27/05/2024	0,0000%	Sim
5	25/06/2024	0,0000%	Sim
6	25/07/2024	0,0000%	Sim
7	26/08/2024	0,0000%	Sim
8	25/09/2024	0,0000%	Sim
9	25/10/2024	6,2500%	Sim
10	25/11/2024	6,6667%	Sim
11	26/12/2024	7,1429%	Sim
12	27/01/2025	7,6923%	Sim
13	25/02/2025	8,3333%	Sim
14	25/03/2025	9,0909%	Sim
15	25/04/2025	10,0000%	Sim
16	26/05/2025	11,1111%	Sim
17	25/06/2025	12,5000%	Sim
18	25/07/2025	14,2857%	Sim
19	25/08/2025	16,6667%	Sim
20	25/09/2025	20,0000%	Sim
21	27/10/2025	25,0000%	Sim
22	25/11/2025	33,3333%	Sim
23	26/12/2025	50,0000%	Sim
24	26/01/2026	100,0000%	Sim

ANEXO III

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 48ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REALIZA CONSTRUTORA LTDA.

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, cadastrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob a categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representado na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 48ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que atua a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"). **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da sua 48ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 15 de março de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, pela Garantia, pela Conta do Patrimônio Separado, pelas Contas Vinculadas, quando abertas, pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos;
- (ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60 verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Realiza Construtora Ltda." celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Investidores de CRI ("Termo de Securitização");
- (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, 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; e

(iv) *é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.*

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões 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 art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 24 de janeiro de 2024.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Securizadora

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
CPF: 308.200.418-07

Nome: Alexandra Martins Catoira
CPF: 362.321.978-95

ANEXO IV

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 48ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REALIZA CONSTRUTORA LTDA.

Declaração da Instituição Custodiante

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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural" por meio do qual foi emitida, pela **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, cadastrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob a categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-51 ("Emissora" ou "Securitizadora") a CCI nº 001 ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Realiza Construtora Ltda." ("Termo de Securitização"), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão" respectivamente), foi realizada, tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430. O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões 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 art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 24 de janeiro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome: *Vitória Guimarães Havir*

CPF: 409.470.118-46

Nome: *José Eduardo Gamboa*

Junqueira

CPF: 423.085.298-30

ANEXO V

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 48ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REALIZAÇÃO DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO POR PARTE DA CONSTRUTORA LTDA.

**Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
Agente Fiduciário Cadastrado na CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
CNPJ/MF nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza
RG nº 15461802000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24
E-mail: eq@vortex.com.br

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 48ª
Número da Série: 1ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 55.000 (cinquenta e cinco mil)
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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

São Paulo, 24 de janeiro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza

Cargo: Diretora

CPF: 009.635.843-24

Nome: Matheus Gomes Faria

CPF: 058.133.117-69

ANEXO VI

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 48ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REALIZA CONSTRUTORA LTDA.

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

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 tenha atuado como agente fiduciário no período.

Tipo Operação	Apelido	Emissão	Série	Emissor	Inadimplimento no Período	Distribuição	Data Emissão	Data Vencimento	Valor Nominal Unitário	Quantidade	Volume Total	Risco	Percentual Indexador	Indexador	Taxa Juros	Remuneração	Lastros	Garantias
CR	RODAROS	1	ÚNICA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	02/06/2023	04/07/2028	1000	30000	30000000	Corporativo	100	CDI	6	CDI + %	Nota Comercial	Avaliação de Outros Cessos Fiduciários de Direitos Creditórios
CRI	HELBOR	28	1	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	19/06/2023	27/11/2025	1000	113200	113200000	Corporativo	100	CDI	3	CDI + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Avaliações de Outros

Esse documento foi assinado digitalmente por: JOSÉ EDUARDO GAMBOTA JUNIOR, CPF: 020.110.910-00, em 20/06/2023 às 14:58:10. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/D6RB9-88Q9D-WABP6-AXGNG



																		Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	SOL PANAMBY	1	348	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	01/10/2020	25/09/2032	1000	4500	4500000	Corporativo	100	IPCA	53,8	IPCA + %	Locação	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo
CRI	SOL PANAMBY	1	349	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	01/10/2020	25/09/2032	1000	4500	4500000	Corporativo	100	Não há	53,8		Locação	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo
CRI	SOL PANAMBY	1	350	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	01/10/2020	25/09/2032	1000	4500	4500000	Corporativo	100	IPCA	53,8	IPCA + %	Locação	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo
CRI	HELBOR VALORA II	22	1	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	09/12/2022	27/11/2026	1000	120000	12000000	Corporativo	100	CDI	3	CDI + %	CCB	Alienação

																		Fiduciária de Quotas
CRI	INFINITA	1	332	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	28/10/2022	18/07/2024	1000	13500	13500000	Corporativo	100	CDI	7,5	CDI + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imóvel, Avanço Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	BIT BARUERI	18	1	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	31/10/2022	31/10/2026	1000	16689	16689000	Corporativo	100	CDI	5,5	CDI + %	Nota Comercial	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Avanço Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	BIT BARUERI	18	2	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	31/10/2022	31/10/2026	1000	15322	15322000	Corporativo	100	CDI	5,5	CDI + %	Nota Comercial	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Avanço Cessão

																		Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	BIT BARUERI	18	3	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	31/10/2022	31/10/2026	1000	17750	17750000	Corporativo	100	CDI	5,5	CDI + %	Nota Comercial	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	BIT BARUERI	18	4	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	31/10/2022	31/10/2026	1000	17750	17750000	Corporativo	100	CDI	5,5	CDI + %	Nota Comercial	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	INFINITA LIFE	1	334	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	14/02/2023	21/02/2025	1000	25000	25000000	Corporativo	100	CDI	7	CDI + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imóvel

																		Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	MSB EDSON	1	333	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	12/04/2023	15/05/2026	1000	48652	48652000	Corporativo	100	IPCA	12	IPCA + %		Alienação Fiduciária de Imóvel Avaliado Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	AURA CAMPO BELO	1	324	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	18/01/2022	15/07/2038	1000	23000	23000000	Corporativo	100	IPCA	7,5	IPCA + %	Locação, Nota Comercial	Alienação Fiduciária de Imóvel Quota Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Seguro
CRI	AURA CAMPO BELO	1	325	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	18/01/2022	15/07/2038	1000	38000	38000000	Corporativo	100	IPCA	7,5	IPCA + %	Locação, NP	Alienação Fiduciária de Imóvel Quota Alienação Fiduciária

CRI	CO HAUT 01	1	323	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	07/01/2022	25/12/2025	1000	4900	4900000	Corporativo	100	IPCA	14,03	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	FRAGNANI	1	311	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	30/12/2021	07/12/2033	1000	53000	53000000	Corporativo	100	IPCA	8,5	IPCA + %	Locação	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança, Seguro
CRI	VANGUARDA	1	315	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	27/01/2022	20/02/2025	1000	3000	3000000	Corporativo	100	IPCA	11	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão



Para validar o documento, acesse o link: <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/D6RB9-88Q9D-WABP6-AXGNG>

																		Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VANGUARDA	1	316	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	27/01/2022	20/02/2025	1000	4500	4500000	Corporativo	100	IPCA	11	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VANGUARDA	1	317	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	27/01/2022	20/02/2025	1000	4000	4000000	Corporativo	100	IPCA	11	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VANGUARDA	1	318	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	27/01/2022	20/02/2025	1000	4000	4000000	Corporativo	100	IPCA	11	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de

																		Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Avaliação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VANGUARDA	1	319	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	27/01/2022	20/02/2025	1000	3500	3500000	Corporativo	100	IPCA	11	IPCA + %	CCB	Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Avaliação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VANGUARDA	1	314	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	27/01/2022	20/02/2025	1000	6500	6500000	Corporativo	100	IPCA	11	IPCA + %	CCB	Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Avaliação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

																		Creditorios
CRI	GRUPO ESTRUTUR A II	1	329	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	10/02/2022	20/01/2026	1000	57000	57000000	Corporativo	100	IPCA	9	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Aval, Cessão de Direitos Creditórios
CRI	VOKKAN	1	288	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	ICVM 476	25/11/2021	26/04/2029	1000	20000	20000000	Corporativo	100	IPCA	8	IPCA + %	Debenture	Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VOKKAN	1	289	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	25/11/2021	26/04/2029	1000	5000	50000000	Corporativo	100	IPCA	8	IPCA + %	Debenture	Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão de Direitos Creditórios, Fiança

																		Creditorios
CRI	MANHATTAN NY	1	296	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	20/12/2021	24/12/2024	1000	6500	6500000	Corporativo	100	IPCA	10	IPCA + %		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	MANHATTAN NY	1	297	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	20/12/2021	24/12/2024	1000	6500	6500000	Corporativo	100	IPCA	10	IPCA + %		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	MANHATTAN NY	1	298	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	20/12/2021	24/12/2024	1000	4500	4500000	Corporativo	100	IPCA	10	IPCA + %		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação



CRI	MANHATTAN NY	1	301	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	20/12/2021	24/12/2024	1000	6500	6500000	Corporativo	100	IPCA	13	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	MANHATTAN NY	1	302	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	20/12/2021	24/12/2024	1000	6500	6500000	Corporativo	100	IPCA	13	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	MANHATTAN NY	1	303	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	20/12/2021	24/12/2024	1000	4500	4500000	Corporativo	100	IPCA	13	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval

																			de Direitos Creditorio s, Fiança
CRI	RIACHO DOCE	1	341	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	08/04/2 022	24/03/2 032	1000	10000	1000000 0	Corporat ivo	100	IPCA	13	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Ações Avulsas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s	
CRI	RIACHO DOCE	1	342	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	08/04/2 022	24/03/2 032	1000	7500	7500000	Corporat ivo	100	IPCA	13	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Ações Avulsas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s	
CRI	RIACHO DOCE	1	343	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	08/04/2 022	24/03/2 032	1000	7500	7500000	Corporat ivo	100	IPCA	13	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Ações Avulsas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s	

CRI	RIACHO DOCE	1	344	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	08/04/2022	24/03/2032	1000	5000	5000000	Corporativo	100	IPCA	13	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Ações, Avanço Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	RIACHO DOCE	1	345	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	08/04/2022	24/03/2032	1000	5000	5000000	Corporativo	100	IPCA	13	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Ações, Avanço Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	RIACHO DOCE	1	346	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	08/04/2022	24/03/2032	1000	5000	5000000	Corporativo	100	IPCA	13	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Ações, Avanço Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	INFINITA PARQUE	1	347	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	22/07/2022	19/11/2024	1000	12000	12000000	Corporativo	100	CDI	7	CDI + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imóvel, Avanço Cessão

																		Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundos
CRI	CARANDA II	15	ÚNICA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	19/08/2022	15/08/2034	1000	11300	11300000	Corporativo	100	CDI	4	CDI + %	Locação	Alienação Fiduciária de Imóvel Fiança
CRI	CARANDA	14	ÚNICA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	19/08/2022	15/08/2034	1000	20000	20000000	Corporativo	100	IPCA	9,2	IPCA + %	BTS	Alienação Fiduciária de Imóvel Fiança
CRI	BREAD 4	16	1	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	23/09/2022	22/09/2032	1000	58420	58420000	Corporativo	100	IPCA	9,25	IPCA + %	Debenture	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	FRAGNANI III	6	1	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	05/10/2022	24/10/2034	1000	76125	76125000	Corporativo	100	Não há	8,5		Nota Comercial	Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

CRI	FRAGNANI III	6	2	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	05/10/2022	24/10/2034	1000	55875	55875000	Corporativo	100	Não há	3,5		Locação, Nota Comercial	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HELBOR V	7	1	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	27/05/2022	07/06/2027	1000	85000	85000000	Corporativo	100	CDI	3	CDI + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIC ENGENHARIA IV	3	1	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	23/06/2022	25/06/2032	1000	16800	16800000	Corporativo	100	IPCA	9,5	IPCA + %	Debenture	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIC ENGENHARIA IV	3	2	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	23/06/2022	25/06/2032	1000	4200	42000000	Corporativo	100	IPCA	12	IPCA + %	Debenture	Alienação Fiduciária de

																		Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	GAFISA	1	96	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	01/11/2017	20/05/2020	1000	120000	12000000	Corporativo	100	CDI	4,75	CDI + %		Cessão Fiduciária de Contas Vinculadas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TENDA	1	95	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	28/09/2017	09/07/2021	1000	7458	7458000	Corporativo	100	IPCA	9	IPCA + %		
CRI	SAO JOSE	1	86	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	09/08/2017	20/08/2022	1000	60000	60000000	Corporativo	100	IGPM	12	IGPM + %	Venda e Compra	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	IBIRAPITANGA CEREJEIRA	1	89	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	07/07/2017	15/07/2024	1000	6200	6200000	Corporativo	100	IPCA	12	IPCA + %		Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de

																		de Conta Vinculada
CRI	IBIRAPITANGA ARAUCARIA	1	83	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	07/07/2017	15/07/2024	1000	6200	6200000	Corporativo	100	IPCA	12	IPCA + %		Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	SHOPPING PARQUE BARUERI II	1	72	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	07/11/2016	03/11/2031	1000	31250	31250000	Corporativo	100	Não há	8,29			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	SHOPPING PARQUE BARUERI I	1	71	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	07/11/2016	03/11/2031	1000	31250	31250000	Corporativo	100	IPCA	8,29	IPCA + %		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRA	MOINHO IGUAÇU	1	1	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	06/09/2017	14/06/2019	10000	2500	25000000	Corporativo	100	CDI	3	CDI + %	CPR	Avanço Cessão Fiduciária de Direitos

Este documento foi assinado por JOSÉ EDUARDO CAMBIA JUNIOR para validar o documento e suas assinaturas. <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/D6RBR9-88Q9D-WABP6-AXGNG>



																		Creditorios, Fundo
CRI	HELBOR I	1	84	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	16/05/2 017	17/05/2 021	1000	100000	1000000 00	Corporat ivo	100	CDI	1,8	CDI + %	Venda e Compra	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão de Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	MDL	1	74	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	08/05/2 017	26/05/2 023	1000	65000	6500000 0	Corporat ivo	100	CDI	3	CDI + %		Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão de Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão de Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	EVEN I	1	70	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	21/11/2 016	25/11/2 019	1000	200000	2000000 00	Corporat ivo	100	CDI	2,4	CDI + %		Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	BNI	1	76	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	15/12/2 016	22/06/2 020	1000	25000	2500000 0	Corporat ivo	100	CDI	6	CDI + %		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação

																			Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	SUMMER	1	75	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	30/11/2016	30/11/2020	1000	13150	13150000			IPCA	10,5	IPCA + %			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	PORTO QUALITY	1	68	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Inadimplente	ICVM 476	17/08/2016	17/08/2020	1000	22400	22400000	Corporativo	100	IPCA	10,5	IPCA + %	CCB, Venda e Compra		Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	GOLDEN II	1	122	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	15/10/2018	15/04/2022	1035,925	9048	9373048,305	Corporativo	100	IGPM	12	IGPM + %	Venda e Compra		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

																		Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel
CRI	HELBOR II	1	110	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	24/05/2018	17/05/2022	1000	131600	13160000	Corporativo	100	CDI	1,7	CDI + %	Venda e Compra	Alienação Fiduciária de Imovel Funde Fiança
CRI	HELBOR II	1	113	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	24/05/2018	17/05/2022	1000	56400	56400000	Corporativo	100	CDI	3	CDI + %	Venda e Compra	Alienação Fiduciária de Imovel Funde Fiança
CRI	EVEN II	1	106	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	01/03/2018	17/11/2022	1000	200000	20000000	Corporativo	100	CDI	3	CDI + %	Debenture	Fiança
CRI	GOLDEN	1	109	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	12/03/2018	15/04/2022	1035,92	5952	6165795,84	Corporativo	100	IGPM	12	IGPM + %	Venda e Compra	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel Aval, Cessão Fiduciária de Direitos



																			Creditorios, Hipoteca de Imóvel
CRI	BERRINE ONE	1	102	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	22/12/2017	22/12/2025	1000,08	11100	11100888	Corporativo	100	IGP-DI	85	IGP-DI + %	Locação	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança	
CRI	OUTLET BRASILIA	1	153	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	19/06/2019	23/06/2025	1000	40000	40000000	Corporativo	100	CDI	1,5	CDI + %	Debenture	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança	
CRI	HELBOR III	1	146	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	21/06/2019	27/06/2023	1000	422117	422117000	Corporativo	100	CDI	2,15	CDI + %	Venda e Compra	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança	

CRI	HBR MULTI ATIVOS	1	148	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	17/07/2019	26/07/2034	1000	179780	17978000	Corporativo	100	IPCA	6	IPCA + %		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	PARTAGE	1	156	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	01/07/2019	25/01/2024	1000	22500	22500000	Corporativo	100	CDI	1,8	CDI + %	Venda e Compra	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TEGRA	1	170	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	25/10/2019	25/10/2022	1000	195000	19500000	Corporativo	100	CDI	1,1	CDI + %	Debenture	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	BERRINI II	1	160	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	28/08/2019	22/12/2032	1000	17300	17300000	Corporativo	100	IGP-DI	7,5	IGP-DI + %	Venda e Compra	Alienação Fiduciária de Imóvel, Avarias, Cessão Fiduciária de Direitos

Este documento foi assinado digitalmente por JOSE EDUARDO GAMBINO JUNIOR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.digitaltech.com.br/validate/D6RB9-88Q9D-WABP6-AXGNG

																		Creditorios, Fundo
CRI	INFINITA	1	200	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	15/06/2 020	18/07/2 024	1000	6500	6500000	Corporat ivo	100	IPCA	13	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imóvel, Avaliação Cessão de Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	INFINITA	1	201	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	15/06/2 020	18/07/2 024	1000	6500	6500000	Corporat ivo	100	IPCA	14	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imóvel, Avaliação Cessão de Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	INFINITA	1	202	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	15/06/2 020	18/07/2 024	1000	6500	6500000	Corporat ivo	100	IPCA	15,9	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imóvel, Avaliação Cessão de Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	INFINITA	1	203	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	15/06/2 020	18/07/2 024	1000	7280	7280000	Corporat ivo	100	IPCA	11	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária

																			de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIC ENGENHARIA	1	187	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	20/07/2020	22/07/2030	1000	14000	14000000	Pulverizado	100	IPCA	11	IPCA + %	Compromisso de compra e venda	Alienação Fiduciária de Quotilha, Coobrigação Fundos Fianças	
CRI	COLMEIA	1	177	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	27/01/2020	25/01/2024	1000	23000	23000000	Corporativo	100	Não há	10			Alienação Fiduciária de Imovel	
CRI	HELBOR IV	1	174	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	17/12/2019	27/12/2024	1000	398901	398901000	Corporativo	100	CDI	1,5	CDI + %		Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	
CRI	CALÇADA	1	183	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	20/12/2019	21/12/2024	1000	30000	30000000	Corporativo	100	IPCA	12	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de	

																		Direitos Creditorios, Fundos
CRI	EVOLUTIO N	1	181	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	12/12/2 019	12/12/2 034	1000	63000	6300000 0	Corporat ivo	100	IPCA	6,25	IPCA + %		Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundos
CRI	PROJECT BREAD	1	178	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	29/11/2 019	26/11/2 025	1000	41884	4188400 0	Corporat ivo	100	IPCA	6,5	IPCA + %	Debentur e	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	PROJECT BREAD	1	179	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	29/11/2 019	26/11/2 025	1000	10471	1047100 0	Corporat ivo	100	IPCA	14	IPCA + %	Debentur e	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	INFINITA LIFE	1	225	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	22/02/2021	21/02/2025	1000	9203	9203000	Corporativo	100	IPCA	14	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	INFINITA LIFE	1	226	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	22/02/2021	21/02/2025	1000	9203	9203000	Corporativo	100	IPCA	14	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	INFINITA LIFE	1	227	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	22/02/2021	21/02/2025	1000	9204	9204000	Corporativo	100	IPCA	14	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	GUARAPUAVA	1	236	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	ICVM 476	09/02/2021	23/02/2026	1000	1750	1750000	Corporativo	100	IPCA	8,5	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imóvel, Avanço
CRI	SHOPPING ALEGRIA	1	234	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	11/02/2021	18/02/2031	1000	15000	15000000	Corporativo	100	IPCA	12,6825	IPCA + %	Debenture	Alienação Fiduciária de Imóvel

																		Cessão Fiduciária de Direitos Credito- rios, Penho- res e Ações
CRI	GRUPO ESTRUTUR A	1	237	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	01/03/2 021	20/01/2 026	1000	40000	4000000 0	Corporat ivo	100	IPCA	9	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Credito- rios, Fun- do
CRI	GUARAPU AVA	1	219	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	09/02/2 021	21/02/2 035	1000	9500	9500000	Corporat ivo	100	IPCA	8,5	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel Avanço Cessão Fiduciária de Direitos Credito- rios, Fun- do
CRI	GUARAPU AVA	1	232	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Resgatado	ICVM 476	09/02/2 021	23/02/2 026	1000	1250	1250000	Corporat ivo	100	IPCA	8,5	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária

																		s, Fundo, Fiança
CRI	JARDIM BOULEVARD	1	252	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	22/04/2021	21/08/2030	1000	4700	4700000	Pulverizado	100	IPCA	9,5	IPCA + %	Venda e Compra, CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	JARDIM BOULEVARD	1	253	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	22/04/2021	21/05/2030	1000	6100	6100000	Pulverizado	100	IPCA	9,5	IPCA + %	Venda e Compra, CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	JARDIM BOULEVARD	1	254	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	22/04/2021	22/01/2030	1000	7400	7400000	Pulverizado	100	IPCA	9,5	IPCA + %	Venda e Compra, CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança

CRI	JARDIM BOULEVARD	1	255	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	22/04/2021	21/09/2029	1000	5800	5800000	Pulverizado	100	IPCA	9,5	IPCA + %	Venda e Compra, CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	JARDIM BOULEVARD	1	256	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	22/04/2021	23/07/2029	1000	3000	3000000	Pulverizado	100	IPCA	9,5	IPCA + %	Venda e Compra, CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	AURA VILA MASCOTE	1	257	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	03/05/2021	10/07/2032	1000	26000	26000000	Corporativo	100	IPCA	7,5	IPCA + %	Locação, Debenture	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fiança
CRA	ERB ARATINGA	2	ÚNICA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	26/04/2021	22/04/2026	1000	25000	25000000	Corporativo	100	IPCA	9	IPCA + %	Debenture	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária



																		de Direitos Creditorio s, Funç
CRI	INFINITA PARQUE	1	217	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	24/11/2 020	19/11/2 024	1000	10300	1030000 0	Corporat ivo	100	IPCA	14	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imóvel, Avaliação Cessão do Fiduciário de Direitos Creditorio s, Funç
CRI	MSB EDSON	1	220	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	09/12/2 020	15/12/2 024	1000	20000	2000000 0	Corporat ivo	100	IPCA	12	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quota de Alienação Fiduciária de Imóvel, Avaliação Cessão do Fiduciário de Conta Vinculada , Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Funç
CRI	REALIZA	1	218	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	17/12/2 020	25/10/2 027	1000	60000	6000000 0	Corporat ivo	100	IPCA	7,5	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quota de

																			Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundos, Fiança
CRI	BREAD 3	1	195	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	11/12/2 020	22/12/2 026	1000	33611	3361100 0	Corporat ivo	100	IPCA	7,85	IPCA + %	Debentur e	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	
CRI	AURA REBOUÇA S	1	221	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	28/12/2 020	15/06/2 036	1000	33000	3300000 0	Corporat ivo	100	IPCA	7,5	IPCA + %	Locação	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro	
CRI	NEX LIKE BENTO	1	223	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	21/12/2 020	23/01/2 025	1000	10750	1075000 0	Corporat ivo	100	IPCA	12,68	IPCA + %	Locação	Alienação Fiduciária de Imovel, Avaliação Cessão Fiduciária	

																			de Direitos Creditorio s DO
CRI	NEX LIKE BENTO	1	224	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	21/12/2 020	23/01/2 025	1000	10750	1075000 0	Corporat ivo	100	IPCA	12,68	IPCA + %			Alienação Fiduciária de Imóvel, Avanço Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CRI	FAMPA- EKKOPARK	1	189	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	28/10/2 020	10/10/2 028	1000	15000	1500000 0	Corporat ivo	100	IPCA	8,5	IPCA + %	CCB		Alienação Fiduciária de Imóvel, Avanço Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CRI	VITACON III	1	214	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	19/10/2 020	28/05/2 024	1000	76000	7600000 0	Corporat ivo	100	IPCA	5,75	IPCA + %	CCB		Alienação Fiduciária de Quota, Alienação Fiduciária de Imóvel, Avanço Cessão Fiduciária de Direitos

																		Creditorios, Fianças
CRI	VITACON III	1	215	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	19/10/2020	28/05/2024	1000	23000	23000000	Corporativo	100	IPCA	7,25	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Aval, Cessão de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VITACON III	1	216	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	19/10/2020	28/05/2024	1000	15000	15000000	Corporativo	100	IPCA	8,5	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Aval, Cessão de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	SOL PANAMBY	1	205	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	01/10/2020	25/09/2032	1000	30000	30000000	Corporativo	100	IPCA	5,38	IPCA + %	Locação	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação



																			Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundos, Fianços, Subordinação
CRI	PARTICIPA II	1	212	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	11/09/2020	20/08/2035	1000	24000	24000000	Corporativo	100	IPCA	7,35	IPCA + %	Locação	Alienação Fiduciária de Imóvel	
CRI	HARTE	1	188	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	20/08/2020	22/08/2030	1000	8000	8000000	Corporativo	100	CDI	6,25	CDI + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imóvel	
CRI	VIC REC	1	185	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Resgatado	ICVM 476	28/08/2020	22/08/2025	1000	25000	25000000	Corporativo	100	CDI	7	CDI + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imóvel	



Esse documento foi assinado digitalmente por JOSÉ EDUARDO GAMBORA JUNIOR. Para validar o documento e seus assinantes, acesse: <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validar/D6RB9-88Q9D-WABP6-AXGNG>

																			Cessão Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundos, Fianços
CRI	COMVEM	1	242	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	07/07/2021	25/06/2036	1000	124966	12496600	Corporativo	100	IPCA	5	IPCA + %	Debenture	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundos	
CRI	JOAQUIM TAVORA	1	261	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	19/07/2021	21/07/2026	1000	7000	7000000	Corporativo	100	IPCA	10	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundos	



																		Hipoteca de Imovel
CRI	JOAQUIM TAVORA	1	262	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	19/07/2021	21/07/2026	1000	7000	7000000	Corporativo	100	IPCA	10	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditícios, Fundo, Hipoteca de Imovel
CRI	JOAQUIM TAVORA	1	263	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	19/07/2021	21/07/2026	1000	5000	5000000	Corporativo	100	IPCA	10	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditícios, Fundo, Hipoteca de Imovel

Este documento foi assinado digitalmente por JOAQUIM TAVORA em 21/07/2021 às 14:00:00. Para validar o documento, acesse o endereço eletrônico: https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/D6R8B9-88Q9D-WABP6-AXGNG

CRI	JOAQUIM TAVORA	1	264	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	19/07/2021	21/07/2026	1000	3600	3600000	Corporativo	100	IPCA	10	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Hipoteca de Imóvel
CRI	JOAQUIM TAVORA	1	265	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	19/07/2021	21/07/2026	1000	5350	5350000	Corporativo	100	IPCA	10	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Hipoteca de Imóvel
CRI	AURA VILA MARIANA	1	245	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	20/08/2021	15/02/2038	1000	24800	24800000	Corporativo	100	IPCA	7,5	IPCA + %	Locação	Alienação Fiduciária de Quotas

																		Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	AURA VILA MARIANA	1	246	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	20/08/2021	15/02/2038	1000	27100	27100000	Corporativo	100	IPCA	7,5	IPCA + %	Locação	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	ATLANTICA	1	229	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	28/05/2021	18/06/2024	1000	29000	29000000	Corporativo	100	CDI	4	CDI + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	RIO AVE II	1	213	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	08/06/2021	21/06/2036	1000	100000	10000000	Corporativo	100	IPCA	6	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	ECON	1	260	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	21/06/2021	17/06/2024	1000	100000	10000000	Corporativo	100	CDI	2,5	CDI + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imóvel

CRI	BUSSOLAR O	1	247	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	14/06/2 021	23/07/2 030	1000	9000	9000000	Corporat ivo	100	Não há	12,5		CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Avaliação Cessão de Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundos
CRI	VIC III	1	194	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	04/06/2 021	23/06/2 026	1000	45000	4500000 0	Corporat ivo	100	IPCA	8	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão de Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundos, Fiança
CRI	CATAGUA SES	1	243	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	06/07/2 021	06/07/2 029	1000	50300	5030000 0	Corporat ivo	100	CDI	6,5	CDI + %	Locação	Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão de Fiduciária de Direitos Creditórios, Cooperativa, Fundos
CRI	VIVER FAMA	1	275	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	01/09/2 021	24/09/2 025	1000	15000	1500000 0	Corporat ivo	100	IPCA	12,68 25	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária

																		Creditorios
CRI	VCA	1	273	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	14/09/2 021	25/08/2 031	1000	30000	3000000 0	Corporat ivo	100	IPCA	7	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	JOAQUIM VILA MADALEN A	1	279	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	06/09/2 021	21/08/2 026	1000	9335	9335000	Corporat ivo	100	IPCA	10	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel Avaliação Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imóvel
CRI	JOAQUIM VILA MADALEN A	1	280	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	06/09/2 021	21/08/2 026	1000	3500	3500000	Corporat ivo	100	IPCA	10	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de

																		Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Avaliosos, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imóvel
CRI	JOAQUIM VILA MADALENA	1	281	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	06/09/2021	21/08/2026	1000	3500	3500000	Corporativo	100	IPCA	10	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imóvel, Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Avaliosos, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imóvel
CRI	JOAQUIM VILA MADALENA	1	282	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	06/09/2021	21/08/2026	1000	3665	3665000	Corporativo	100	IPCA	10	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imóvel, Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Avaliosos



Esse documento foi assinado digitalmente por JOSE EDUARDO GAMBORA JUNIOR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/D6RBR9-88Q9D-WABP6-AXGNG

																		s, Hipoteca de Imovel
CRI	LBRAGA	1	267	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	13/08/2 021	26/08/2 026	1000	6000	6000000	Pulveriz ado	100	INCC-M	11,5	INCC-M + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imóveis Quotas Alienação Fiduciária de Imóveis Avaliação Cessão Fiduciária de Direitos Creditícios
CRI	LBRAGA	1	268	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	13/08/2 021	26/08/2 026	1000	8500	8500000	Pulveriz ado	100	INCC-M	11,5	INCC-M + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imóveis Quotas Alienação Fiduciária de Imóveis Avaliação Cessão Fiduciária de Direitos Creditícios
CRI	LBRAGA	1	269	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	13/08/2 021	26/08/2 026	1000	8000	8000000	Pulveriz ado	100	INCC-M	11,5	INCC-M + %	CCB	Alienação Fiduciária de Imóveis Quotas Alienação

																			Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LBRAGA	1	270	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	13/08/2021	26/08/2026	1000	8000	8000000	Pulverizado	100	INCC-M	11,5	INCC-M + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	
CRI	LBRAGA	1	271	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	13/08/2021	26/08/2026	1000	8000	8000000	Pulverizado	100	INCC-M	11,5	INCC-M + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	



CRI	LBRAGA	1	272	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	13/08/2 021	13/08/2 026	1000	4000	4000000	Pulveriz ado	100	INCC-M	11,5	INCC-M + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quedo Alienação Fiduciária de Imóvel Avaliação Cessão de Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	REALIZA II	1	285	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	22/09/2 021	25/06/2 028	1000	89800	8980000 0	Corporat ivo	100	IPCA	7,1	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quedo Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão de Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundos, Fianças
CRI	VCA	1	274	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	14/09/2 021	25/08/2 031	1000	20000	2000000 0	Corporat ivo	100	IPCA	7	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quedo Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão de

																		Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundos, Fianças
CRI	HELBOR (QUOTAS)	40	ÚNICA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	13/11/2023	29/11/2029	1000	100000	10000000	Corporativo	100	CDI	3	CDI + %	CCB	Alienação Fiduciária de Ações, Fianças, Outras
CRI	MIRANTE	31	ÚNICA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	24/10/2023	22/10/2038	1000	8877	8877000	Corporativo	100	Não há	12		Locação	Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fianças
CRI	ECON II	38	ÚNICA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	17/11/2023	16/11/2026	1000	100000	10000000	Corporativo	100	CDI	2	CDI + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HELBOR PRESIDENTE PRUDENTE	43	ÚNICA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	24/11/2023	26/11/2027	1000	80000	8000000	Corporativo	100	Não há	12,8439		CCB	Alienação Fiduciária de Quotas



Esse documento foi assinado digitalmente por JOSÉ EDUARDO AMBOA JUNIOR. Para validar o documento, acesse o link: https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/D6RB9-88Q9D-WABP6-AXGNG

																		Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	MONTES CLAROS	41	1	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	27/11/2023	27/11/2038	1000	54000	54000000	Corporativo	100	IPCA	11	IPCA + %	Locação	Alienação Fiduciária de Outros Direitos Creditórios
CRI	BONELLI	30	1	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	23/08/2023	21/08/2026	1000	15700	15700000	Corporativo	100	IPCA	12,68	IPCA + %	CCB	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Avanço Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CRI	MSB TRIU	33	ÚNICA	HABITASEC SECURITIZAD ORA S.A.	Adimplente	ICVM 476	22/09/2 023	15/09/2 028	1000	40000	4000000 0	Corporat ivo	100	Não há	10	Nota Comercial	Alienação Fiduciária de Quedo, Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão de Fiduciária de Outros
-----	----------	----	-------	--------------------------------------	------------	-------------	----------------	----------------	------	-------	--------------	-----------------	-----	--------	----	-------------------	--



ANEXO VII

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 48ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REALIZAÇÃO DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO POR CONTA PRÓPRIA DE CONSTRUTORA LTDA.

TABELA 1 - EMPREENDIMENTOS ALVO

Empreendimento Imobiliário/Matrícula/RGI	Proprietário	Possui Habite-Se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento Objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Varandas Park Matrícula nº 381.532 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Realiza Empreendimento Goiânia I 42.589.669.0001-00	NÃO	56,5%	R\$ 31.067.865,00	R\$ 81.416.000,00	
Grand Life Matrícula nº 143.802, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Realiza Empreendimentos Uberlândia VI 44.691.315/0001-06	NÃO	7,1%	R\$ 3.916.800,00	R\$ 32.130.000,00	
Varandas Boa Vista Matrícula nº 88.962 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Anápolis/GO	Projeto Realiza Anápolis VII 41.150.416/0001-73	NÃO	6,5%	R\$ 3.572.800,00	R\$ 62.169.000,00	

Esse documento foi assinado por VITORIA GUIMARAES HAZIRALXAXADDA MARRAIS CAZOLLA, MARCOS RIBEIRO D
 A L L E N E T O e J O S E E D U A R D O G O M B O A J U N I O R A . P a r a a l i e r o a t o r i o s u a s a s i n u r a s a c e s s e
 https://assinador.digitaltech.com.br/validade/DGRB9-88QQ-VA-B6-A-GG



Varandas Park	5.177.977,50	5.177.977,50	5.177.977,50	5.177.977,50	5.177.977,50	5.177.977,50
Grand Life	979.200,00	979.200,00	979.200,00	979.200,00		
Varandas Boa Vista			893.200,00	893.200,00	893.200,00	893.200,00
Casas Flamboyant 2 Rio Verde	599.760,00	599.760,00	599.760,00	599.760,00		
Varandas Joy			913.500,00	913.500,00	913.500,00	913.500,00
Blue Life	777.112,50	777.112,50	777.112,50	777.112,50		
Village Parati			698.320,00	698.320,00	698.320,00	698.320,00
Park Clube	606.645,00	606.645,00	606.645,00	606.645,00		
	515.296,25	515.296,25	515.296,25	515.296,25		

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em uma Hipótese de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao



Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

<i>Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis</i>	
<i>2021</i>	<i>R\$ 165.339.725,00</i>
<i>2022</i>	<i>R\$ 386.755.586,00</i>
<i>2023</i>	<i>R\$ 384.102.300,00</i>
Total	R\$ 936.197.611,00

ANEXO VIII

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 48ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REALIZAÇÃO DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO POR CONTA PRÓPRIA DE CONSTRUTORA LTDA.

DESPESAS INICIAIS E DESPESAS RECORRENTES

Custos de Emissão	Agente	Alíquota ou Valor	Tributos	Total Geral	% do Total
Emissão	Habitasec	R\$ 60.000,00	12,15%	R\$ 68.298,24	19,6%
Distribuição	Habitasec	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56	4,9%
Assessor Legal	Freitas Leite	R\$ 160.000,00	3,65%	R\$ 166.061,24	47,7%
Registro CCI	Vórtx	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03	2,1%
Implantação CRI	Vórtx	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06	4,1%
Registro CRI	B3	0,029% do CRI	0,00%	R\$ 15.950,00	4,6%
Registro CCI	B3	0,003% das CCI	0,00%	R\$ 1.100,00	0,3%
Taxa de Verificação	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R\$ 16.500,00	4,7%
Instituição Custodiante - 1a Parcela	Vórtx	R\$ 12.000,00	9,65%	R\$ 13.281,68	3,8%
Agente Fiduciário – 1a Parcela	Vórtx	R\$ 20.000,00	16,33%	R\$ 23.903,43	6,9%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela	Habitasec	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22	1,3%
Total				R\$ 348.235,44	100%

Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral	% do Total
Escrituração / Manutenção de CC / Auditoria / Contabilidade / Liquidante / Outros	Diversos	R\$ 731,00 por mês	0,00%	R\$ 731,00	1,0%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 4.000,00 por mês	12,15%	R\$ 4.553,22	6,3%
Escrituração NC	Vórtx	R\$ 8.000,00 por ano	9,65%	R\$ 8.854,45	1,0%
Agente Fiduciário	Vórtx	R\$ 20.000,00 por ano	9,65%	R\$ 22.136,14	2,6%
Instituição Custodiante	Vórtx	R\$ 12.000,00 por ano	9,65%	R\$ 13.281,68	1,5%
Conta Vinculada	MoneyPlus	R\$ 3.781,00 por mês	0,00%	R\$ 3.781,00	5,2%
Monitoramento de Carteira	OGFI	R\$ 59.400,00 por mês	0,00%	R\$ 59.400,00	82,3%
Estimativa Total Mês				R\$ 72.154,57	100,0%

Esse documento foi assinado por VITÓRIA GUIMARÃES HAVIR, ALEXANDRA MARTINS CATOJIRA, MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO e JOSE EDUARDO GAMBBOA JUNQUEIRA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validar/D6RB9-88Q9D-WABP6-AXGNG>



ANEXO IX**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 48ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REALIZA CONSTRUTORA LTDA.****SPEs Garantia**

- 28. Projeto Realiza Campos dos Goytacazes II SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Campos dos Goytacazes, estado do Rio de Janeiro, na Rua 13 de Maio, nº 262, sala 104, Centro, CEP 28.010-260, inscrita no CNPJ sob o nº 36.932.263/0001-86;
- 29. Projeto Realiza Itaboraí I SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Itaboraí, estado do Rio de Janeiro, na Av. 22 de Maio, SN, lote 02 – Loteamento Tingidor Outeiro das Pedras, CEP 24.812-194, inscrita no CNPJ sob o nº 36.996.673/0001-90;
- 30. Realiza Empreendimento Ribeirão Preto Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Av. Costabile Romano, nº 2810, sala 07B, Ribeirania, CEP 14.096-275, inscrita no CNPJ sob o nº 28.456.454/0001-90;
- 31. Realiza Empreendimento Ribeirão Preto I SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Av. Costabile Romano, nº 2810, sala 07, Ribeirania, CEP 14.096-275, inscrita no CNPJ sob o nº 37.157.456/0001-70;
- 32. Realiza Empreendimento Anápolis I SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Anápolis, estado de Goiás, na Av. Brasil Sul, nº 2480, Vila Santa Rita, CEP 75.123-390, inscrita no CNPJ sob o nº 35.699.136/0001-16;
- 33. Realiza Empreendimento Anápolis II SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Anápolis, estado de Goiás, na Av. Brasil Sul, nº 2480, Sala 05, Vila Santa Rita, CEP 75.123-390, inscrita no CNPJ sob o nº 35.786.221/0001-11;
- 34. Realiza Empreendimento Anápolis III SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Anápolis, estado de Goiás, na Av. Brasil Sul, nº 2480, Vila Santa Rita, CEP 75.123-390, inscrita no CNPJ sob o nº 36.982.375/0001-41;
- 35. Projeto Realiza Anápolis VIII SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Anápolis, estado de Goiás, na Av. Brasil Sul, nº 2480, Vila Santa Rita, CEP 75.123-390, inscrita no CNPJ sob o nº 41.251.663/0001-66;
- 36. Realiza Empreendimento Anápolis IX SPE – Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Anápolis, estado de Goiás, na Av. Brasil Sul, nº 2480, Vila Santa Rita, CEP 75.123-390, inscrita no CNPJ sob o nº 41.346.713/0001-99;

- 37. Realiza Empreendimento Anápolis XI SPE – Ltda.,** sociedade limitada, com sede na cidade de Anápolis, estado de Goiás, na Av. Brasil Sul, nº 2480, Vila Santa Rita, CEP 75.123-390, inscrita no CNPJ sob o nº 45.047.056/0001-30;
- 38. Realiza Empreendimento Anápolis XIII SPE – Ltda.,** sociedade limitada, com sede na cidade de Anápolis, estado de Goiás, na Av. Brasil Sul, nº 2480, Vila Santa Rita, CEP 75.123-390, inscrita no CNPJ sob o nº 48.099.382/0001-89;
- 39. Realiza Empreendimento Anápolis XIV SPE – Ltda.,** sociedade limitada, com sede na cidade de Anápolis, estado de Goiás, na Av. Brasil Sul, nº 2480, Vila Santa Rita, CEP 75.123-390, inscrita no CNPJ sob o nº 49.410.557/0001-90;
- 40. Realiza Empreendimento Campo Grande I SPE – Ltda.,** sociedade limitada, com sede na cidade de Campo Grande, estado de Mato Grosso do Sul, na Av. Afonso Pena, nº 5723, Sala 1504 – DT 061, bairro Santa Fé, CEP 79.031-010, inscrita no CNPJ sob o nº 47.110.082/0001-90;
- 41. Realiza Empreendimento Campo Grande II SPE – Ltda.,** sociedade limitada, com sede na cidade de Campo Grande, estado de Mato Grosso do Sul, na Av. Afonso Pena, nº 5723, Sala 1504 – DT 075, bairro Santa Fé, CEP 79.031-010, inscrita no CNPJ sob o nº 48.687.659/0001-94;
- 42. Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia III SPE – Ltda.,** sociedade limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Av. Rondon Pacheco, nº 2369, sala 10, bairro/distrito Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 37.581.249/0001-48;
- 43. Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia IV SPE – Ltda.,** sociedade limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Av. Rondon Pacheco, nº 2369, sala 10, bairro/distrito Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 47.748.112/0001-99;
- 44. Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia V SPE – Ltda.,** sociedade limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Av. Rondon Pacheco, nº 2369, sala 10, bairro/distrito Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 47.746.686/0001-28;
- 45. Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia VI SPE – Ltda.,** sociedade limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Av. Rondon Pacheco, nº 2369, sala 10, bairro/distrito Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 44.691.315/0001-06;
- 46. Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia VII SPE – Ltda.,** sociedade limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Av. Rondon Pacheco, nº 2369, sala 10, bairro/distrito Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 44.691.315/0001-06;

Pacheco, nº 2369, sala 10, bairro/distrito Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 48.256.641/0001-38;

47. Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia X SPE – Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Av. Rondon Pacheco, nº 2369, loja 01, bairro/distrito Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 51.169.210/0001-49;

48. Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia XI SPE – Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Av. Rondon Pacheco, nº 2369, loja 01, bairro/distrito Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 51.177.288/0001-05;

49. Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia XII SPE – Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Av. Rondon Pacheco, nº 2369, loja 01, bairro/distrito Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 51.198.666/0001-37;

50. Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia XIII SPE – Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Av. Rondon Pacheco, nº 2369, loja 01, bairro/distrito Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 51.199.678/0001-86;

51. Realiza Empreendimento Rio Verde IV SPE – Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de Rio Verde, estado de Goiás, na Avenida Presidente Vargas, nº 185, Quadra G Lote 10/11, sala 07, Jardim Marconal, CEP 75.901.551, inscrita no CNPJ sob o nº 48.594.753/0001-07;

52. Realiza Empreendimento Rio Verde V SPE – Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de Rio Verde, estado de Goiás, na Avenida Presidente Vargas, nº 185, Quadra G Lote 10, sala 08 A, Jardim Marconal, CEP 75.901.551, inscrita no CNPJ sob o nº 11.986.276/0001-07;

53. Realiza Empreendimento Goiânia I SPE – Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Av. do Comércio, nº 25, quadra 04, lote 01E, sala 1001, Vila Maria José, CEP 74.815-457, inscrita no CNPJ sob o nº 42.589.669/0001-00;

54. Projeto Realiza Itaboraí II SPE – Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de Campos dos Goytacazes, estado do Rio de Janeiro, na Rua 13 de Maio, nº 262, sala 104 Centro, CEP 28.010-260, inscrita no CNPJ sob o nº 48.422.246/0001-88.

Assinado digitalmente por:
VITORIA GUIMARAES HAVIR
CPF: 409.470.118-46
Data: 31/01/2024 09:59:36 -03:00



Assinado digitalmente por:
ALEXANDRA MARTINS CATOIRA
CPF: 362.321.978-95
Data: 31/01/2024 09:59:48 -03:00



Digitally signed by:
MÁRCOS RIBEIRO DO VALLE NETO
CPF: 308.200.418-07
Date: 1/31/2024 10:44:24 AM -03:00



Assinado digitalmente por:
JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA
CPF: 423.085.298-30
Data: 31/01/2024 12:03:03 -03:00





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: D6RB9-88Q9D-WABP6-AXGNG

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ VITORIA GUIMARAES HAVIR (CPF 409.470.118-46) em 31/01/2024 09:59 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ ALEXANDRA MARTINS CATOIRA (CPF 362.321.978-95) em 31/01/2024 09:59 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO (CPF 308.200.418-07) em 31/01/2024 10:44 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA (CPF 423.085.298-30) em 31/01/2024 12:03 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

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

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/D6RB9-88Q9D-WABP6-AXGNG>

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

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate>