



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 130ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS DEVIDOS PELA ABECKER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., BIGUASSU PARTICIPAÇÕES LTDA., ARAQUARI IMÓVEIS SPE LTDA. E JACINTHO E BECKER LTDA

celebrado entre

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

como Securitizadora

e

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Como Agente Fiduciário

Datado de 24 de julho de 2026

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DOS TÍTULOS DE SECURITIZAÇÃO.....	5
2. IMÓVEIS VINCULADOS À EMISSÃO.....	6
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS PELA DEVEDORA	6
4. CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	13
5. REGIME FIDUCIÁRIO	25
6. CONTA DO PATRIMÔNIO SEPARADO	26
7. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	27
8. CONDIÇÕES PRECEDENTES DAS INTEGRALIZAÇÕES.....	29
9. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO.....	34
10. RAZÃO DE GARANTIA.....	38
11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	42
12. AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA	47
13. ENCARGOS MORATÓRIOS	47
14. ORDEM DE PAGAMENTOS.....	48
15. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA.....	49
16. RESGATE FACULTATIVO VOLUNTÁRIO; PRÊMIO DE RESGATE.....	52
17. VENCIMENTO ANTECIPADO NÃO AUTOMÁTICO.....	53
18. VALOR DE VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS...	58
19. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES	59
20. ADMINISTRAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO.....	64
21. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	70
22. GARANTIAS DOS CRI E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	73
23. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA	94
24. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA	95
25. VEDAÇÕES À EMISSORA	97
26. DESPESAS DA EMISSÃO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	99
27. PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	107



28. AGENTE FIDUCIÁRIO	110
29. SUBSTITUIÇÃO DA EMISSORA POR OUTRA SECURITIZADORA	120
30. PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	121
31. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS.....	123
32. INFORMAÇÕES EVENTUAIS.....	123
33. FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA.....	125
34. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	126
35. ATOS OU FATOS RELEVANTES E PUBLICIDADE.....	128
36. MANUTENÇÃO DE ARQUIVOS.....	129
37. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	129
38. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	130
39. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO	132
ANEXO I	150
ANEXO II.....	169
ANEXO III	<i>Erro! Indicador não definido.</i>
ANEXO IV	209
ANEXO V.....	210
ANEXO VI	211
ANEXO VII.....	228
ANEXO VIII	230
ANEXO IX	1
ANEXO X.....	56



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 130ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS DEVIDOS PELA ABECKER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., BIGUASSU PARTICIPAÇÕES LTDA., ARAQUARI IMÓVEIS SPE LTDA. E JACINTHO E BECKER LTDA.

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

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos Certificados de Recebíveis, nomeado nos termos do artigo 26 da Lei n.º 14.430/22 e da Resolução CVM n.º 17 ("Agente Fiduciário")

ABECKER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.220.639/0001-04, com sede na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Expedicionário Holz, n.º 550, sala 1.802, América, CEP 89201-740, com seus atos registrados na JUCESC sob o NIRE 42.203.193.916, neste ato representada na forma do seu contrato social por seu administrador Anderson Becker, abaixo qualificado ("Abecker");

BIGUASSU PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 23.694.178/0001-85, com sede na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Expedicionário Holz, n.º 550, sala 1.802, América, CEP 89201-740, neste ato representada na forma do seu contrato social por seu administrador Anderson Becker, abaixo qualificado ("Biguassu");

ARAQUARI IMÓVEIS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 28.582.182/0001-75, com sede na Rodovia BR 280, n.º 1.640, Porto Grande, na cidade de Araquari, estado de Santa Catarina, CEP: 89.245-000, neste ato representada na forma do seu contrato social por seu administrador Anderson Becker, abaixo qualificado ("Araquari SPE"); e



JACINTHO E BECKER LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.270.333/0001-90, com sede na Avenida Agenor Campos, S/N.º, Planaltina, na cidade de Dom Aquino, estado do Mato Grosso, CEP: 78.830-000, neste ato representada na forma do seu contrato social por seu administrador Anderson Becker, abaixo qualificado ("Jacinto e Becker", em conjunto com Abecker, Biguassu e Araquari doravante referidas, em conjunto, como "Devedoras" e, individualmente, como Devedora);

E, ainda, na qualidade de Avalistas coobrigados:

ANDERSON BECKER, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade n.º 3840522, expedida pela SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o n.º 947.743.589-91, residente e domiciliado na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Expedicionário Holz, n.º 183, apto. 1.001, Atiradores, CEP 89203-085, e-mail: anderson.becker@abecker.com.br ("Anderson" ou "Avalista Anderson");

MORGANA ROSA BECKER, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, portadora da cédula de identidade n.º 3903027, expedida pela SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o n.º 030.331.619-52, residente e domiciliada na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Expedicionário Holz, n.º 183, apt. 1001, Atiradores, CEP 89203-085 ("Morgana" ou "Avalista Morgana" e, em conjunto com Anderson, "Avalistas" ou "Garantidores", sendo que Securitizadora, Devedoras, Agente Fiduciário e Avalistas serão doravante referidos em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte")

CONSIDERANDO QUE:

(i) A Abecker emitiu, nesta data, 57.040 (cinquenta e sete mil e quarenta) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva data de emissão (conforme definido no Termo de Emissão Abecker), com garantias real e fidejussória, em série única, da sua 5ª (quinta) emissão, para distribuição privada ("Notas Comerciais Abecker" e "Emissão das Notas Comerciais Abecker" ou, simplesmente, "Emissão Abecker"), nos termos do "*Instrumento Particular da Série Única da 5ª (Quinta) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, para Colocação Privada, da Abecker Empreendimentos Imobiliários Ltda.*" ("Termo de Emissão Abecker"), firmado entre Abecker, como Emitente, Habitasec, como credora, e, ainda, como Avalistas, Anderson e Morgana;

(ii) os recursos a serem captados pela Abecker com a Emissão das Notas Comerciais serão destinados exclusivamente na condução de obras nos empreendimentos Loteamento Porto do Sol, Loteamento Refúgio dos Pássaros, Empreendimento Lebon, Empreendimento Meneghesso, Empreendimento Green Village e Empreendimento Revoar, definidos na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização, conforme contratos de parceria firmados entre a Abecker e as sociedades proprietárias dos referidos empreendimentos;



(iii) A Biguassu emitiu, nesta data, 4.000 (quatro mil) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva data de emissão (conforme definido no Termo de Emissão Biguassu), com garantias real e fidejussória, em série única, da sua 1ª (primeira) emissão, para distribuição privada ("Notas Comerciais Biguassu" e "Emissão das Notas Comerciais Biguassu" ou, simplesmente, "Emissão Biguassu"), nos termos do "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Biguassu Participações Ltda.*" ("Termo de Emissão Biguassu"), firmado entre Biguassu, como Emitente, Habitasec, como credora, e, ainda, como Avalistas, Anderson e Morgana;

(iv) os recursos a serem captados pela Biguassu com a Emissão das Notas Comerciais Biguassu serão destinados exclusivamente para as obras do Empreendimento Loteamento Amizade;

(v) A Araquari SPE emitiu, nesta data, 13.200 (treze mil e duzentas) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva data de emissão (conforme definido no Termo de Emissão Araquari SPE), com garantias real e fidejussória, em série única, da sua 1ª (primeira) emissão, para distribuição privada ("Notas Comerciais Araquari SPE" e "Emissão das Notas Comerciais Araquari SPE" ou, simplesmente, "Emissão Araquari SPE"), nos termos do "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Araquari Imóveis SPE Ltda.*" ("Termo de Emissão Araquari SPE"), firmado entre Araquari SPE, como Emitente, Habitasec, como credora, e, ainda, como Avalistas, Anderson e Morgana;

(vi) os recursos a serem captados pela Araquari SPE com a Emissão das Notas Comerciais Araquari serão destinados exclusivamente para as obras do Empreendimento Recanto da Fazenda;

(vii) A Jacintho e Becker emitiu, nesta data, 5.760 (cinco mil setecentos e sessenta) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva data de emissão (conforme definido no Termo de Emissão Jacintho e Becker), com garantias real e fidejussória, em série única, da sua 1ª (primeira) emissão, para distribuição privada ("Notas Comerciais Jacintho e Becker" e "Emissão das Notas Comerciais Jacintho e Becker" ou, simplesmente, "Emissão Jacintho e Becker"), nos termos do "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Jacintho e Becker Ltda.*" ("Termo de Emissão Jacintho e Becker"), firmado entre Jacintho e Becker, como Emitente, Habitasec, como credora, e, ainda, como Avalistas, Anderson e Morgana;

(viii) os recursos a serem captados pela Jacintho e Becker com a Emissão das Notas Comerciais Jacintho e Becker serão destinados exclusivamente para as obras do Empreendimento Residencial Alvorada;



- (ix) as Notas Comerciais Abecker, Notas Comerciais Biguassu, Notas Comerciais Araquari SPE e Notas Comerciais Jacintho e Becker emitidas pelas Devedoras (doravante referidas em conjunto como "Notas Comerciais",) que serão subscritas e integralizadas pela Habitasec, nos termos, respectivamente, do Termo de Emissão Abecker, Termo de Emissão Biguassu, Termo de Emissão Araquari SPE e Termo de Emissão Jacintho e Becker (conjuntamente denominados "Termos de Emissão") e conferirão direito de crédito à Habitasec em face das Devedoras, correspondente à obrigação de pagamento de todos os valores devidos pelas Devedoras, bem como de todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força deste instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a este instrumento, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários");
- (x) as Devedoras tem interesse em participar de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei Federal n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei n.º 14.430/22") e da Resolução CVM 60, a qual será realizada pela Habitasec, na qualidade de companhia securitizadora;
- (xi) enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Habitasec emitirá 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integral, uma para cada emissão de Notas Comerciais, representativas dos Créditos Imobiliários ("CCI"), mediante a celebração de "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" junto à **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, devidamente qualificada acima, autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM n.º 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM n.º 32", "Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de forma a viabilizar a estruturação da Operação de Securitização;
- (xii) nesse contexto, as CCI servirão de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários da 130ª (centésima trigésima) emissão da Habitasec ("CRI"), nos termos deste instrumento, configurando, assim, operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60 ("Operação de Securitização"), na qual as Notas Comerciais Abecker, Notas Comerciais Biguassu, Notas Comerciais Araquari SPE e Notas Comerciais Jacintho e Becker se inserem, cujo valor total será de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) ("Emissão dos CRI");
- (xiii) o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos no âmbito da Operação de Securitização, envolvendo os Documentos da Emissão, de forma que nenhum dos Documentos da Emissão poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e



(xiv) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para avaliação e discussão de todas as cláusulas dos Documentos da Emissão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos, em 4 (quatro) Séries, da 130ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Devidos por Abecker Empreendimentos Imobiliários Ltda., Biguassu Participações Ltda., Araquari Imóveis SPE Ltda e Jacintho e Becker Ltda.*" ("Termo" ou "*Termo de Securitização*") para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme termos definidos abaixo, e a correspondente emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Securitizadora, de acordo com o artigo 17 e seguintes da Lei n.º 14.430/22, com a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160, e com as seguintes cláusulas e condições:

I. IDENTIFICAÇÃO DOS TÍTULOS DE SECURITIZAÇÃO

1.1. Número da Emissão. Esta emissão corresponde à 130ª (centésima trigésima) emissão da Securitizadora ("Emissão").

1.2. Número de Séries. A Emissão será realizada em 4 (quatro) séries, cada uma, uma "Série", sendo os CRI a serem distribuídos no âmbito da 1ª (primeira) série doravante denominados "CRI da 1ª Série", os CRI a serem distribuídos no âmbito da 2ª (segunda) série doravante denominados "CRI da 2ª Série", os CRI a serem distribuídos no âmbito da 3ª (terceira) série doravante denominados "CRI da 3ª Série" e os CRI a serem distribuídos no âmbito da 4ª (quarta) série doravante denominados "CRI da 4ª Série".

1.3. Valor Total da Emissão. R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão")

1.4. Local de Emissão. A Emissão é realizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil ("Local da Emissão").

1.5. Data de Emissão. 24 de julho de 2026 ("Data de Emissão").

1.6. Operação Estruturada. Este Termo de Securitização é celebrado no âmbito de uma operação estruturada de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários cujo lastro de Créditos Imobiliários deriva das Notas Comerciais emitidas no âmbito dos Termos de Emissão, havendo sua coligação contratual com as Escrituras de Emissão de CCI, os Contratos de Cessão Fiduciária, Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Distribuição celebrados, pelas Devedoras, igualmente nesta data, devendo a leitura, análise e interpretação deste instrumento ser realizada sempre e obrigatoriamente em conjunto com os demais Documentos da Emissão.



1.7. Aprovação da Emissão. A Oferta está autorizada com base no disposto (i) no Estatuto Social em vigor da Securitizadora, devidamente arquivado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"); e (ii) na Reunião de Diretoria da Securitizadora realizada nesta data, na sede da Securitizadora.

II. IMÓVEIS VINCULADOS À EMISSÃO

2.1. Imóveis e Empreendimentos Vinculados à Origem dos Créditos Imobiliários da Emissão. Os recursos provenientes dos Créditos Imobiliários serão destinados pelas Devedoras, conforme previsto nos Termos de Emissão e neste Termo de Securitização, para a construção e/ou reforma dos empreendimentos definidos nas Cláusulas 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 abaixo, conjuntamente denominados "Empreendimentos Destinação" e, indistintamente, "Empreendimento Destinação".

III. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS PELAS DEVEDORAS

3.1. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão integralmente destinados conforme as finalidades previstas nos Documentos da Emissão, para a construção e/ou reforma dos Empreendimentos Destinação ("Destinação de Recursos").

3.2. Os Empreendimentos nos quais serão empregados parte dos recursos desta Emissão são:

3.2.1. Loteamento Porto do Sol. Parte dos recursos provenientes da presente Emissão serão utilizados, pela Abecker, na execução do "Loteamento Porto do Sol", a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 35.886, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barra Velha/SC, de propriedade da Graf Invest Comércio de Imóveis Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 31.396.220/0001-00, com sede na Rua Senador Nereu Ramos, n.º 85, Sala 06, Centro, na cidade de Rio Negrinho, estado de Santa Catarina, CEP 89295-069 ("Graf"), sendo que a condução das obras realizadas no Empreendimento Porto do Sol é de responsabilidade da Abecker, conforme previsto no "*Contrato de Realização de Loteamento com Pagamento por Dação em Unidades Imobiliárias Resultantes*", celebrado entre a Devedora, Andrea Grossenbacher, Fernando Fallgatter, Guilherme Fallgatter e Rodrigo Fallgatter Thomazi em 12 de abril de 2018 ("Empreendimento Porto do Sol");

3.2.2. Loteamento Refúgio dos Pássaros. Parte dos recursos provenientes da presente Emissão serão utilizados, pela Abecker, na execução do "Loteamento Refúgio dos Pássaros", a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 21.895, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Araquari/SC, de propriedade da

Desiderio Loteamento e Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 29.246.989/0001-08, com sede na Rua Rodovia BR 280, n.º 6.511, Km 26, Sala 02, Centro, na cidade de Araquari, estado de Santa Catarina, CEP 89245-000 ("Desiderio"), sendo que a condução das obras realizadas no Empreendimento Refúgio dos Pássaros é de responsabilidade da Abecker, conforme previsto no no "*Contrato de Realização de Loteamento com Pagamento por Dação de Unidades Imobiliárias Resultantes*", celebrado entre a Devedora e a Desiderio em 11 de novembro de 2017 e aditado pela última vez em 02 de fevereiro de 2026 ("Empreendimento Refúgio dos Pássaros");

3.2.3. Empreendimento Lebon. Parte dos recursos provenientes da presente Emissão serão utilizados, pela Abecker, na execução do "Empreendimento Lebon", a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 6.267, da 1ª Circunscrição do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Garuva/SC, de propriedade da Lebon Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 46.298.195/0001-07, com sede na Rua Expedicionário Holz, n.º 550, 11º andar, Sala 1107, Atiradores, na cidade de Joinville, estado de Santa Catarina, CEP 89201-740 ("Lebon"), sendo que a Abecker é sócia direta da Lebon e responsável pela condução das obras realizadas no Empreendimento Lebon ("Empreendimento Lebon");

3.2.4. Empreendimento Meneghesso. Parte dos recursos provenientes da presente Emissão serão utilizados, pela Abecker, na execução do "Empreendimento Meneghesso", a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 1.421, do Registro de Imóveis da Comarca de Garuva/SC, de propriedade da Loteamento Vista da Serra SPE Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 45.609.779/0001-85, com sede na Rua Expedicionário Holz, n.º 550, 11º andar, Sala 1107, Atiradores, na cidade de Joinville, estado de Santa Catarina, CEP 89201-740 ("Loteamento Vista"), sendo que a Abecker é sócia direta da Loteamento Vista e responsável pela condução das obras realizadas no Empreendimento Meneghesso ("Empreendimento Meneghesso");

3.2.5. Empreendimento Green Village. Parte dos recursos provenientes da presente Emissão serão utilizados, pela Abecker, na execução do "Empreendimento Green Village", a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 39.818, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim/SC, de propriedade da Green Village Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 52.302.134/0001-60, com sede na Rua Expedicionário Holz, n.º 550, 3º andar, Sala 307, América, na cidade de Joinville, estado de Santa Catarina, CEP 89201-740 ("Green Village"), sendo que a Abecker é sócia direta da Green

Village e responsável pela condução das obras realizadas no Empreendimento Green Village ("Empreendimento Green Village"); e

3.2.6. Empreendimento Revoar. Parte dos recursos provenientes da presente Emissão serão utilizados, pela Abecker, na execução do "Empreendimento Revoar", a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 144.034, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Chapecó/SC, de propriedade da Revoar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 46.540.982/0001-05, com sede na Rua Expedicionário Holz, n.º 550, 11º andar, Sala 1107, América, na cidade de Joinville, estado de Santa Catarina, CEP 89201-740 ("Revoar"), sendo que a Devedora é sócia direta da Revoar e responsável pela condução das obras realizadas no Empreendimento Revoar, por força do "Contrato de Parceria para a Implantação de Loteamento" celebrado entre a Devedora, a Wolf Consultoria Empresarial EIRELI – na condição de parceiros empreendedores – e Cesar Augusto Tessari, Dulce Maria Diavan Grando, Janaina Tessaria, Luciano Diavan Grando, Nalu Maurita Diavan, Sivonei Salete Tessaria e Raphaela Diavan Grando ("Empreendimento Revoar"), em conjunto com o Empreendimento Porto do Sol, Empreendimento Refúgio dos Pássaros, Empreendimento Lebon, Empreendimento Meneghesso e Empreendimento Green Village denominados "Empreendimentos Abecker").

3.2.7. Loteamento Amizade. Parte dos recursos provenientes da presente Emissão serão utilizados, pela Biguassu, na execução do Empreendimento Loteamento Amizade, a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 31.535, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim/SC, de propriedade da Vigilli Participações Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 41.775.316/0001-32, com sede na Rua Dona Francisca, n.º 1282, Saguazu, na cidade de Joinville, estado de Santa Catarina, CEP 89221-006 ("Vigilli"), sendo que a condução das obras realizadas no Empreendimento Loteamento Amizade é de responsabilidade da Biguassu, conforme previsto no "Contrato de Realização de Loteamento com Pagamento por Dação em Unidades Imobiliárias", celebrado entre a Devedora, Imobiliária Delta Ltda., Claudio Cesar Testoni, Roseli Maria Campigotto Testoni, Fernando Testoni e Catia Regina Orzenkowski Testoni em 05 de abril de 2019 e aditado pela última vez em 03 de junho de 2026 ("Empreendimento Loteamento Amizade").

3.2.8. Loteamento Recanto da Fazenda. Parte dos recursos desta Emissão serão utilizados, pela Araquari SPE, na execução do Empreendimento "Recanto da Fazenda" ou "Rio do Morro", a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 27.041, do Ofício de Registro de Imóveis de Araquari/SC, de propriedade da Hacasa Administração e Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade anônima, inscrita no



CNPJ/MF sob o n.º 83.796.284/0001-00, com sede na Rua Orestes Guimarães, n.º 816, América, na cidade de Joinville, estado de Santa Catarina, CEP 89204-060 ("Hacasa"), sendo que a condução das obras realizadas no Empreendimento Recanto da Fazenda é de responsabilidade da Araquari SPE, conforme previsto no "Instrumento Particular de Parceria Imobiliária", celebrado entre a Devedora e a Hacasa em 29 de setembro de 2016 e aditado pela última vez em 14 de janeiro de 2025 ("Empreendimento Recanto da Fazenda").

3.2.9. Residencial Alvorada. Parte dos recursos desta Emissão serão utilizados, pela Jacintho e Becker, para a execução do empreendimento imobiliário Empreendimento Residencial Alvorada, a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 21.261, do Registro de Imóveis da Comarca de Jaciara/MT, de propriedade da Tottal Construtora e Incorporadora Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.669.585/0001-62, com sede na Rua Pedro Nunes Barroso, n.º 98-E, escritório, Vila Nova, na cidade de Arenópolis, estado de Mato Grosso, CEP 78420-000 ("Tottal"), sendo que a condução das obras realizadas no Empreendimento Residencial Alvorada é de responsabilidade da Jacintho e Becker, conforme previsto no "Contrato de Realização de Loteamento com Pagamento por Dação em Unidades Imobiliárias Resultantes", celebrado entre a Devedora e a Tottal em 31 de julho de 2023 ("Empreendimento Residencial Alvorada") e, em conjunto com Empreendimento Loteamento Amizade, Empreendimento Recanto da Fazenda e Empreendimentos Abecker, os "Empreendimentos Destinação").

3.3. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pelas Devedoras em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada às Devedoras e/ou suas controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.4. A Destinação dos Recursos será realizada pelas Devedoras de acordo com o cronograma indicativo das obras, anexo à presente na forma do **ANEXO VI** ("Cronograma Indicativo"). O Cronograma Indicativo é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso (desde que não seja, igual ou superior a 15% (quinze por cento) do que foi projetado no Cronograma Indicativo, a ser verificado com base no relatório de medição que será elaborado periodicamente pelo Agente de Medição, conforme Cláusula 17.1 (xxxi) abaixo) ou antecipação do Cronograma Indicativo (i) não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar este Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Emissão; e (ii) não será



configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou dos CRI, desde que as Devedoras comprovem a integral destinação de recursos até a data de vencimento de cada uma das séries dos CRI.

3.5. Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos imóveis a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daquele inicialmente previsto nos termos no **ANEXO VI** deste Termo de Securitização, dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial de Investidores, a ser realizada em conformidade com os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que deverá ser realizado aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e a este Termo de Securitização e a qualquer outro Documento da Emissão, conforme aplicável.

3.6. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais, ou nos casos de resgate antecipado total previstos neste Termo de Securitização, as Devedoras permanecerão obrigadas a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original de cada uma das séries dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste Termo de Securitização incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

3.7. As Devedoras, conforme previsto no Termo de Emissão, deverão encaminhar, semestralmente, nos dias 31 de janeiro e 31 de julho, a partir da data da integralização dos CRI, com cópia para a Securitizadora, relatório de prestação de contas da Destinação dos Recursos acima ao Agente Fiduciário dos CRI, o que demonstrará os montantes de recursos utilizados no decorrer de cada semestre ("Relatório de Destinação dos Recursos"), conforme modelo previsto no **ANEXO VIII**, acompanhado dos relatórios de medição de obras, do cronograma físico-financeiro das obras, descrevendo os valores destinados aos Empreendimentos Destinação, no respectivo período e do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Destinação do respectivo semestre, bem como quaisquer outros Documentos Comprobatórios Destinação que o Agente Fiduciário e a Securitizadora julgarem necessários para o acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado o aqui previsto.

3.8. Para os fins deste Termo de Securitização, poderão ser considerados "Documentos Comprobatórios Destinação": (i) cronograma físico-financeiro; (ii) notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "XML", comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha constando: (ii.1) os dados do empreendimento (matrícula e RGI); (ii.2) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo); e (ii.3) dados do comprovante (data de pagamento e valor pago); (iii) demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos; (iv) atos societários; e (v) demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário e a



Securitizadora julgarem necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão e sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário ou para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) dias contados do recebimento da solicitação – ou em prazo menor, conforme exigido pelos referidos órgãos – cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e quaisquer documentos comprobatórios necessários para o acompanhamento da utilização dos recursos, sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser apresentado, relativamente ao semestre findo em 31 de dezembro de 2026, em 15 de janeiro de 2027; relativamente ao semestre findo em 30 de junho de 2027, em 15 de julho de 2027, e assim sucessivamente.

3.8.1. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta cláusula, comprometendo-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Emissão, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 3.2 acima e na forma do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

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

3.8.3. As Devedoras, conforme previsto nos Termos de Emissão, autorizaram o Agente Fiduciário dos CRI, a Securitizadora e/ou qualquer terceiro a quem a Securitizadora delegar tal função a verificar, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes, expedida por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pelas Devedoras decorrentes das Notas Comerciais, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

3.8.4. As Devedoras se obrigaram, conforme previsto no Termo de Emissão, a fornecer toda a documentação necessária a fim do Agente Fiduciário dos CRI proceder com a referida verificação. O Agente Fiduciário dos CRI envidará seus melhores esforços para obter, junto às Devedoras, a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da



destinação dos recursos decorrentes da presente Emissão, observado o previsto neste Termo de Securitização.

3.8.5. As Devedoras declararam, conforme previsto nos Termos de Emissão, que os documentos a serem encaminhados serão verdadeiros, atestando, inclusive, que estes não serão objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Destinação dos Recursos.

3.8.6. Todas e quaisquer informações recebidas pela Securitizadora e/ou terceiro a quem ela delegar a função de fiscalização nos termos desta cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação dos recursos aqui estabelecida, salvo se solicitado por exigência de órgãos reguladores e fiscalizadores ou normativos legais, ou, ainda, de publicidade obrigatória decorrente de legislação normativa ou regulamento em vigor.

3.8.7. As obrigações das Devedoras, em relação à Destinação dos Recursos, e do Agente Fiduciário, em relação à verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada pelas Devedoras, inclusive na hipótese de resgate ou de Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

3.8.8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos, estando tal verificação restrita ao envio, pelas Devedoras ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

3.8.9. As Devedoras serão responsáveis pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais nos Empreendimentos Destinação, nos termos deste Termo de Securitização.

3.9. As Devedoras se obrigaram, conforme previsto nos Termos de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Investidores, 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

destinação dos recursos estabelecida na cláusula acima, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Investidores e/ou da Securitizadora.

IV. CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

4.1. Características e Séries. Os CRI terão as seguintes características e séries:

CRI DA 130ª EMISSÃO – 1ª SÉRIE	
<u>Número da Série:</u>	1ª.
<u>Quantidade:</u>	57.040 (cinquenta e sete mil e quarenta) Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<u>Valor Nominal:</u>	R\$ 1.000,00 (mil reais) por cada unidade de Certificado de Recebíveis Imobiliários.
<u>Valor Nominal Total da Série:</u>	R\$ 57.040.000,00 (cinquenta e sete milhões e quarenta mil reais) em caso de emissão da totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<u>Forma:</u>	Nominativa Escritural.
<u>Data de Emissão:</u>	24 de julho de 2026
<u>Data de Vencimento:</u>	28 de julho de 2051
<u>Carência de Amortização:</u>	299 (duzentos e noventa e nove) meses.
<u>Prazo:</u>	9.135 dias corridos.
<u>Atualização Monetária:</u>	Os CRI serão corrigidos monetariamente pela variação positiva do IPCA.



<u>Periodicidade da Atualização Monetária:</u>	Mensal.
<u>Remuneração dos CRI:</u>	14% ao ano.
<u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	Os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de pagamento mensal da Remuneração dos CRI, observado o plano de pagamentos constante do <u>ANEXO II</u> .
<u>Início do Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	A Remuneração será devida desde a primeira Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em 28 de agosto e os demais em cada data de pagamento, conforme <u>ANEXO II</u> .
<u>Periodicidade de Pagamento de Amortização:</u>	Os CRI serão amortizados na forma constante do <u>ANEXO II</u> .
<u>Início de Pagamento da Amortização:</u>	A Amortização será devida na data de pagamento prevista no <u>ANEXO II</u> .
<u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</u>	B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.
<u>Garantias:</u>	Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Aval outorgado pelos Avalistas de forma solidária no Termo de Emissão Abecker e neste Termo de Securitização e Fundo de Reserva, na forma da Seção XXII deste Termo de Securitização.



<u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Securitizadora:</u>	Não.
<u>Fatores de Riscos:</u>	Os Fatores de Risco da Oferta listados no ANEXO I deste Termo de Securitização.
<u>Hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória:</u>	As hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória estão listadas na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
<u>Resgate Facultativo Voluntário:</u>	As hipóteses de Resgate Facultativo Voluntário estão listadas na Cláusula 16.1 deste Termo de Securitização.
<u>Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático:</u>	As hipóteses de Vencimento Antecipado Não-Automático estão listadas na Cláusula 17.1 deste Termo de Securitização.
<u>Direitos Políticos:</u>	Cada CRI desta Classe e Série conferirá ao seu titular o direito a um voto na Assembleia Especial de Investidores.
<u>Classificação ANBIMA</u>	I – <u>Categoria</u>: CRI Residencial - oriundos de atividade comercial relacionada a imóveis residenciais como apartamentos/casas ou loteamento; II – <u>Concentração</u>: CRI Concentrado – com mais de 20% (vinte por cento) do seu lastro devido por 1 (um) único devedor; III - <u>Tipo de Segmento</u>: Apartamento ou casas e loteamento, de subjacentes lotes; IV – <u>Tipo de Contrato com Lastro</u>: valores mobiliários representativos de dívida.

CRI DA 130ª EMISSÃO – 2ª SÉRIE	
<u>Número da Série:</u>	2ª.
<u>Quantidade:</u>	4.000 (quatro mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<u>Valor Nominal:</u>	R\$ 1.000,00 (mil reais) por cada unidade de Certificado de Recebíveis Imobiliários.
<u>Valor Nominal Total da Série:</u>	R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) em caso de emissão da totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<u>Forma:</u>	Nominativa Escritural.
<u>Data de Emissão:</u>	24 de julho de 2026
<u>Data de Vencimento:</u>	28 de agosto de 2051
<u>Carência de Amortização:</u>	299 (duzentos e noventa e nove) meses.
<u>Prazo:</u>	9.166 (nove mil cento e sessenta e seis) dias corridos.
<u>Atualização Monetária:</u>	Os CRI serão corrigidos monetariamente pela variação positiva do IPCA.
<u>Periodicidade da Atualização Monetária:</u>	Mensal.
<u>Remuneração dos CRI:</u>	14,01% ao ano.

<u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	Os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de pagamento mensal da Remuneração dos CRI, observado o plano de pagamentos constante do <u>ANEXO II</u> .
<u>Início do Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	A Remuneração será devida desde a primeira Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em 28 de agosto de 2026 e os demais em cada data de pagamento, conforme <u>ANEXO II</u> .
<u>Periodicidade de Pagamento de Amortização:</u>	Os CRI serão amortizados na forma constante do <u>ANEXO II</u> .
<u>Início de Pagamento da Amortização:</u>	A Amortização será devida na data de pagamento prevista no <u>ANEXO II</u> .
<u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</u>	B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.
<u>Garantias:</u>	Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Aval outorgado pelos Avalistas de forma solidária no Termo de Emissão Biguassu e neste Termo de Securitização e Fundo de Reserva, na forma da Seção XXII deste Termo de Securitização.
<u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Securitizadora:</u>	Não.
<u>Fatores de Riscos:</u>	Os Fatores de Risco da Oferta listados no <u>ANEXO I</u> deste Termo de Securitização.

<u>Hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória:</u>	As hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória estão listadas na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
<u>Resgate Facultativo Voluntário:</u>	As hipóteses de Resgate Facultativo Voluntário estão listadas na Cláusula 16.1 deste Termo de Securitização.
<u>Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático:</u>	As hipóteses de Vencimento Antecipado Não-Automático estão listadas na Cláusula 17.1 deste Termo de Securitização.
<u>Direitos Políticos:</u>	Cada CRI desta Classe e Série conferirá ao seu titular o direito a um voto na Assembleia Especial de Investidores.
<u>Classificação ANBIMA</u>	I – <u>Categoria</u>: CRI Residencial - oriundos de atividade comercial relacionada a imóveis residenciais como apartamentos/casas ou loteamento; II – <u>Concentração</u>: CRI Concentrado – com mais de 20% (vinte por cento) do seu lastro devido por 1 (um) único devedor; III - <u>Tipo de Segmento</u>: Apartamento ou casas e loteamento, de subjacentes lotes; IV – <u>Tipo de Contrato com Lastro</u>: valores mobiliários representativos de dívida.

CRI DA 130ª EMISSÃO – 3ª SÉRIE	
<u>Número da Série:</u>	3ª.



<u>Quantidade:</u>	13.200 (treze mil e duzentos) Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<u>Valor Nominal:</u>	R\$ 1.000,00 (mil reais) por cada unidade de Certificado de Recebíveis Imobiliários.
<u>Valor Nominal Total da Série:</u>	R\$ 13.200.000,00 (treze milhões e duzentos mil reais) em caso de emissão da totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<u>Forma:</u>	Nominativa Escritural.
<u>Data de Emissão:</u>	24 de julho de 2026
<u>Data de Vencimento:</u>	28 de setembro de 2051
<u>Carência de Amortização:</u>	299 (duzentos e noventa e nove) meses.
<u>Prazo:</u>	9.197 (nove mil cento e noventa e sete) dias corridos.
<u>Atualização Monetária:</u>	Os CRI serão corrigidos monetariamente pela variação positiva do IPCA.
<u>Periodicidade da Atualização Monetária:</u>	Mensal.
<u>Remuneração dos CRI:</u>	13,98% ao ano.
<u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	Os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de pagamento mensal da Remuneração dos CRI, observado o plano de pagamentos constante do <u>ANEXO II</u> .



<u>Início do Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	A Remuneração será devida desde a primeira Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em 28 de agosto de 2026 e os demais em cada data de pagamento, conforme <u>ANEXO II</u> .
<u>Periodicidade de Pagamento de Amortização:</u>	Os CRI serão amortizados na forma constante do <u>ANEXO II</u> .
<u>Início de Pagamento da Amortização:</u>	A Amortização será devida na data de pagamento prevista no <u>ANEXO II</u> .
<u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</u>	B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.
<u>Garantias:</u>	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Aval outorgado pelos Avalistas de forma solidária no Termo de Emissão Araquari e neste Termo de Securitização e Fundo de Reserva, na forma da Seção XXII deste Termo de Securitização.
<u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Securitizadora:</u>	Não.
<u>Fatores de Riscos:</u>	Os Fatores de Risco da Oferta listados no <u>ANEXO I</u> deste Termo de Securitização.
<u>Hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória:</u>	As hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória estão listadas na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.



<u>Resgate Facultativo Voluntário:</u>	As hipóteses de Resgate Facultativo Voluntário estão listadas na Cláusula 16.1 deste Termo de Securitização.
<u>Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático:</u>	As hipóteses de Vencimento Antecipado Não-Automático estão listadas na Cláusula 17.1 deste Termo de Securitização.
<u>Direitos Políticos:</u>	Cada CRI desta Classe e Série conferirá ao seu titular o direito a um voto na Assembleia Especial de Investidores.
<u>Classificação ANBIMA</u>	I – <u>Categoria</u>: CRI Residencial - oriundos de atividade comercial relacionada a imóveis residenciais como apartamentos/casas ou loteamento; II – <u>Concentração</u>: CRI Concentrado – com mais de 20% (vinte por cento) do seu lastro devido por 1 (um) único devedor; III - <u>Tipo de Segmento</u>: Apartamento ou casas e loteamento, de subjacentes lotes; IV – <u>Tipo de Contrato com Lastro</u>: valores mobiliários representativos de dívida.

CRI DA 130ª EMISSÃO – 4ª SÉRIE	
<u>Número da Série:</u>	4ª.
<u>Quantidade:</u>	5.760 (cinco mil setecentos e sessenta) Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<u>Valor Nominal:</u>	R\$ 1.000,00 (mil reais) por cada unidade de Certificado de Recebíveis Imobiliários.



<u>Valor Nominal Total da Série:</u>	R\$ 5.760.000,00 (cinco milhões setecentos e sessenta mil reais) em caso de emissão da totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<u>Forma:</u>	Nominativa Escritural.
<u>Data de Emissão:</u>	24 de julho de 2026
<u>Data de Vencimento:</u>	28 de outubro de 2051
<u>Carência de Amortização:</u>	299 (duzentos e noventa e nove) meses.
<u>Prazo:</u>	9.227 (nove mil duzentos e vinte e sete) dias corridos.
<u>Atualização Monetária:</u>	Os CRI serão corrigidos monetariamente pela variação positiva do IPCA.
<u>Periodicidade da Atualização Monetária:</u>	Mensal.
<u>Remuneração dos CRI:</u>	13,99% ao ano.
<u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	Os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de pagamento mensal da Remuneração dos CRI, observado o plano de pagamentos constante do <u>ANEXO II</u> .
<u>Início do Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	A Remuneração será devida desde a primeira Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em 28 de agosto de 2026 e os demais em cada data de pagamento, conforme <u>ANEXO II</u> .



<u>Periodicidade de Pagamento de Amortização:</u>	Os CRI serão amortizados na forma constante do <u>ANEXO II</u> .
<u>Início de Pagamento da Amortização:</u>	A Amortização será devida na data de pagamento, constante no <u>ANEXO II</u> .
<u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</u>	B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.
<u>Garantias:</u>	Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Aval outorgado pelos Avalistas de forma solidária no Termo de Emissão Jacintho e Becker e neste Termo de Securitização e Fundo de Reserva, na forma da Seção XXII deste Termo de Securitização.
<u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Securitizadora:</u>	Não.
<u>Fatores de Riscos:</u>	Os Fatores de Risco da Oferta listados no <u>ANEXO I</u> deste Termo de Securitização.
<u>Hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória:</u>	As hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória estão listadas na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
<u>Resgate Facultativo Voluntário:</u>	As hipóteses de Resgate Facultativo Voluntário estão listadas na Cláusula 16.1 deste Termo de Securitização.

<u>Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático:</u>	As hipóteses de Vencimento Antecipado Não-Automático estão listadas na Cláusula 17.1 deste Termo de Securitização.
<u>Direitos Políticos:</u>	Cada CRI desta Classe e Série conferirá ao seu titular o direito a um voto na Assembleia Especial de Investidores.
<u>Classificação ANBIMA</u>	I – <u>Categoria</u>: CRI Residencial - oriundos de atividade comercial relacionada a imóveis residenciais como apartamentos/casas ou loteamento; II – <u>Concentração</u>: CRI Concentrado – com mais de 20% (vinte por cento) do seu lastro devido por 1 (um) único devedor; III - <u>Tipo de Segmento</u>: Apartamento ou casas e loteamento, de subjacentes lotes; IV – <u>Tipo de Contrato com Lastro</u>: valores mobiliários representativos de dívida.

4.2. Forma de Comprovação da Titularidade. A titularidade dos CRI pelos investidores será comprovada pelo extrato expedido pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 em nome dos Investidores, caso este título esteja custodiado eletronicamente na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, caso o título esteja custodiado eletronicamente na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("Investidores").

4.3. Depósito. Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3 S/A, sendo a distribuição primária realizada diretamente pela Securitizadora, nos termos do artigo 43, da Resolução CVM n.º 60/2021.

4.4. Agente Liquidante. O Agente Liquidante foi contratado pela Securitizadora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Securitizadora aos Investidores, executados por meio dos sistemas da B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.



4.5. Local de Pagamento. Os pagamentos referentes aos valores devidos aos Investidores previstos neste Termo de Securitização serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.

4.6. Retenções e Descontos do Valor Total da Emissão. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Securitizadora conforme as finalidades abaixo, devendo ser observada a ordem sequencial abaixo:

- (i) pagamento das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado, conforme previsto nas Notas Comerciais;
- (ii) constituição do Fundo de Reserva, no valor inicial de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), conforme detalhado na Cláusula 22.7 abaixo;
- (iii) constituição do Fundo de Despesas, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), conforme detalhado na Cláusula 22.13 abaixo;
- (iv) pagamento do Valor das Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula 8.1 do Termo de Emissão; e
- (v) constituição do Fundo de Obras, se aplicável, nos termos da Cláusula 22.11 abaixo, observado que a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, optar por não constituir o Fundo de Obras ou constituí-lo em montante inferior ao inicialmente previsto, hipótese em que os recursos correspondentes que deixarem de ser destinados ao Fundo de Obras poderão ser liberados às Devedoras.

4.7. Classificação de Risco. Os CRI emitidos por meio desta Emissão não serão objeto de classificação de risco por empresa de rating, conforme faculdade estabelecida no artigo 33, §11 da Resolução CVM 60. As informações prestadas neste Termo de Securitização devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento pelo Agente Fiduciário.

V. REGIME FIDUCIÁRIO

5.1. Regime Fiduciário. A Securitizadora declara neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários desta Emissão (representados pelas CCI), as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, mediante a constituição de Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei n.º 14.430/22 ("Patrimônio Separado"), segregando-os do patrimônio comum da Securitizadora, mediante o regime de afetação, na forma do artigo 25 da Lei n.º 14.430/22, até o pagamento integral dos CRI ("Regime Fiduciário").



5.2. Registro do Regime Fiduciário e Custódia do Termo de Securitização. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3 para fins de instituição do regime fiduciário instituído pela Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 26, da Lei n.º 14.430/22 e custodiados junto ao Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60.

5.3. Segregação. Para os fins da Resolução CVM 60, da Lei 14.430/22 e do artigo 44, 1º, inciso II (parte final), da Resolução CVM 175, os Créditos Imobiliários e os Direitos Creditórios objeto do regime fiduciário: (i) constituem Patrimônio Separado, que não se confunde com o patrimônio da Securitizadora; (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados; (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a ele afetados e às obrigações do Patrimônio Separado estipuladas na Resolução CVM 60 e na forma do artigo 26 da Lei 14.430/22.

5.4. Extinção do Regime Fiduciário. O Regime Fiduciário será extinto pela implementação das condições a que o Regime Fiduciário está submetido, conforme o disposto no presente Termo de Securitização.

5.5. Quitação dos CRI. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Securitizadora, através do seu website, na forma do §1º, do artigo 32, da Lei n.º 14.430/22, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento de 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 artigo 18, da Lei n.º 14.430/22.

VI. CONTA DO PATRIMÔNIO SEPARADO

6.1. Conta do Patrimônio Separado. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e demais obrigações de pagamento dos Devedores, Devedoras e Garantidores previstas nos Termos de Emissão, nos Contratos de Cessão Fiduciária serão realizados diretamente na conta corrente de titularidade da Securitizadora no Banco Itaú, conta corrente n.º 46378-1, agência 7307, que estará sob os efeitos do Regime Fiduciário ("Conta do Patrimônio Separado").

6.2. Regime Fiduciário da Conta do Patrimônio Separado. Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI emitidos, e dos Direitos Creditórios que garantem o pagamento dos CRI emitidos, devem ser depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, que deverá ser aberta exclusivamente em



instituição financeira supervisionada pelo Banco Central do Brasil de titularidade da Securitizadora, aberta exclusivamente para esta Emissão, e que conta com a instituição do Regime Fiduciário. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários inadimplidos e dos Direitos Creditórios objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Securitizadora na Conta do Patrimônio Separado.

6.3. Proibição de Aplicação em Derivativos. Os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. Os derivativos que eventualmente sejam utilizados para fins da proteção patrimonial contarão igualmente com o Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão.

VII. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

7.1. Valor dos Créditos Imobiliários. Os créditos imobiliários vinculados à Emissão têm, na Data de Emissão, o valor nominal total de **R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)**, conforme listados no **ANEXO III**, assim distribuídos: (i) R\$ 57.040.000,00 (cinquenta e sete milhões e quarenta mil reais), decorrentes das Notas Comerciais Abecker, que lastreiam os CRI da 1ª Série; (ii) R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), decorrentes das Notas Comerciais Biguassu, que lastreiam os CRI da 2ª Série; (iii) R\$ 13.200.000,00 (treze milhões e duzentos mil reais), decorrentes das Notas Comerciais Araquari SPE, que lastreiam os CRI da 3ª Série; e (iv) R\$ 5.760.000,00 (cinco milhões, setecentos e sessenta mil reais), decorrentes das Notas Comerciais Jacintho e Becker, que lastreiam os CRI da 4ª Série ("Créditos Imobiliários").

7.2. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são provenientes das Notas Comerciais emitidas pelas Devedoras, no âmbito de cada um dos Termos de Emissão, tendo as características listadas no **ANEXO III** deste Termo de Securitização, que incluem: (a) a identificação das Devedoras; (b) o valor nominal dos Créditos Imobiliários; e (c) a data de vencimento dos Créditos Imobiliários ou o seu vencimento final, conforme caso; (d) número de identificação; (e) nome da Custodiante; (f) número de série das CCI; (g) a identificação completa dos Empreendimentos para o qual os recursos são destinados, observado que as demais características dos Créditos Imobiliários estão descritas em cada Escritura de Emissão da CCI; em atendimento ao disposto na Lei n.º 14.430/22.

7.3. Emissão e Custódia da Cédula de Crédito Imobiliário. As CCI representam os Créditos Imobiliários e foram emitidas sob a forma escritural. A Escritura de Emissão está custodiada pela Custodiante, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04.



7.4. Registro das CCI. As CCI serão devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931/04 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) dias úteis da 1ª integralização, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro das CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) dias úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da comprovação do registro das CCI.

7.5. Correção Monetária. Os Créditos Imobiliários (e, por conseguinte, as CCI) têm seu valor devedor de principal corrigido pela variação positiva do IPCA, tudo em conformidade com o Termo de Emissão.

7.6. Titularidade/Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora, na qualidade de credora das Notas Comerciais, emitiu 4 (quatro) CCI para representar os Créditos Imobiliários provenientes das Notas Comerciais.

7.7. Pagamento do Valor das Notas Comerciais. Em razão da emissão das Notas Comerciais, a Securitizadora pagará às Devedoras o valor total de **R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)**, na forma de cada Termo de Emissão ("Valor das Notas Comerciais"). O Valor das Notas Comerciais será pago pela Securitizadora às Devedoras nos termos, condições e prazos previstos em cada Termo de Emissão.

7.7.1. Resolução do Termo de Emissão. O não cumprimento das Condições Precedentes da Primeira Integralização no prazo estipulado em cada Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, sem que seja obtida a referida prorrogação, acarretará na resolução do respectivo Termo de Emissão, de pleno direito, independente de notificação para tanto, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil, sem ônus para as Partes, excetuadas as obrigações expressamente previstas no Termo de Emissão, bem como o pagamento das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado até tal momento ("Condição Resolutiva").

7.7.2. Devolução do Valor das Notas Comerciais. Caso o Termo de Emissão seja resolvido, a Devedora fica obrigada, além de arcar com as Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado, conforme acima previsto, a restituir à Securitizadora o Valor das Notas Comerciais recebido até a data que ocorrer a resolução do Termo de Emissão, devidamente acrescido da Atualização Monetária e da Remuneração dos CRI, bem como de valores para pagamento de eventuais despesas devidas e não pagas, previstas no presente Termo de Securitização e no Termo de Emissão ("Valor da Devolução").

7.7.3. Forma de Pagamento do Valor da Devolução. A devolução do Valor da Devolução deverá ser realizada mediante depósito ou transferência bancária para a Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que ocorrer a resolução do Termo de Emissão.

VIII. CONDIÇÕES PRECEDENTES DAS LIBERAÇÕES

8.1. Condições Precedentes das Liberações. As liberações de recursos decorrentes das integralizações dos CRI subscritos pelos Investidores, seja na primeira liberação, seja nas integralizações subsequentes, caso assim seja ajustado pela Securitizadora a seu exclusivo critério, estarão condicionados à verificação integral, no momento de cada respectiva liberação, conforme o caso, das condições precedentes previstas nos Termos de Emissão, conforme listadas na Cláusula 8.1.1 a seguir, que poderão ser renunciadas pelos Investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores, a seu exclusivo critério ("Condições Precedentes").

8.1.1. A primeira integralização das Notas Comerciais, e, por consequência, dos CRI, dará origem aos recursos correspondentes à primeira liberação de recursos da Emissão ("Primeira Liberação"), os quais serão disponibilizados às Devedoras na forma e condições previstas neste Termo de Securitização e nos respectivos Termos de Emissão.

8.1.2. A Primeira Liberação estará condicionada à verificação integral, conforme o caso, das condições precedentes listadas a seguir, que poderão ser renunciadas pelos titulares do CRI, a seu exclusivo critério ("Condições Precedentes da Primeira Liberação"):

- (i) a formalização de todos os Documentos da Emissão, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações dos sócios ou do conselho de administração necessárias para tanto, incluindo, mas não se limitando, aprovação desta Emissão, das Alienações Fiduciárias de Imóveis, da Alienação Fiduciária de Quotas e das Cessões Fiduciárias;
- (ii) o recebimento, pela Securitizadora, de uma via digital devidamente assinada por todas as partes de cada um dos Documentos da Emissão;
- (iii) o protocolo do registro do Termo de Emissão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Joinville - SC;
- (iv) o protocolo do registro de todos os Contratos de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos da sede de cada Fiduciante da CF;

- (v) o protocolo do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Joinville – SC;
- (vi) o protocolo de registro perante a junta comercial competente dos atos societários de todas as partes que sejam necessários para aprovar a celebração dos Documentos da Emissão, incluindo a aprovação das Alienações Fiduciárias de Imóveis, da Alienação Fiduciária de Quotas e das Cessões Fiduciárias;
- (vii) o registro perante a junta comercial do estado de Santa Catarina da alteração ao contrato social da Devedora prevendo o gravame da Alienação Fiduciária de Quotas;
- (viii) cumprimento, por parte da Devedora e dos Garantidores nos Documentos da Emissão, de todas as suas respectivas obrigações no âmbito dos Documentos da Emissão;
- (ix) subscrição e integralização dos CRI em montante satisfatório para a primeira liberação, levando em consideração a retenção do valor das despesas, do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas;
- (x) cumprimento de todos os dispositivos legais ou regulatórios, nacionais ou estrangeiros, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei Federal n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("Lei n.º 12.846/13") e o Decreto-Lei 2.848, de 7 de dezembro de 1940, pela Devedora, pela Securitizadora, pelos Avalistas ou qualquer de suas respectivas Afiliadas, ou demais pessoas e entidades de seu grupo econômico, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- (xi) cumprimento, se aplicável, em todos os aspectos materiais, pela Devedora e pelos Garantidores, de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender as determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, conforme o caso;
- (xii) não ocorrência, até a data de cumprimento das demais Condições Precedentes, de mudanças legais, regulatórias, tributárias ou de força maior/caso fortuito que afetem ou prejudiquem as características dos créditos gerados a partir

da e/ou que garantam a Operação e/ou dos títulos e valores mobiliários que lastreiem os CRI, tampouco de qualquer das Garantias;

(xiii) recebimento de relatório de conclusão da auditoria jurídica restrita relativamente à Devedora, aos Garantidores e aos Empreendimentos em termos satisfatórios à Securitizadora;

(xiv) recebimento, até a data de liquidação da Oferta, pela Securitizadora, de parecer jurídico elaborado pelo assessor legal da Operação de Securitização em condições satisfatórias à Securitizadora, atestando, dentre outros, a validade, existência, eficácia e exequibilidade dos Documentos da Emissão;

(xv) registro dos CRI na B3 para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário;

(xvi) não ocorrência de: (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora e/ou da Securitizadora e/ou de qualquer dos Garantidores; (b) pedido de autofalência da Devedora e/ou da Securitizadora e/ou de qualquer dos Garantidores; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou da Securitizadora e/ou de qualquer dos Garantidores não devidamente elidido; (d) propositura, pela Devedora e/ou da Securitizadora e/ou por qualquer dos Garantidores, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Devedora e/ou da Securitizadora e/ou por qualquer dos Garantidores em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xvii) cumprimento pela Devedora e pela Securitizadora de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, bem como das normas relativas ao período de silêncio;

(xviii) recebimento, pela Securitizadora, de declaração de veracidade da Devedora e dos Garantidores a respeito de diversos objetos e de que todas as declarações feitas nos Documentos da Emissão, condições constantes nesta cláusula, permanecem verdadeiras, consistentes, corretas, completas, suficientes e cumpridas, em termos satisfatórios à realização da Oferta, por meio da qual a Devedora e os Garantidores ratificarão que todas as declarações prestadas por eles neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Emissão permanecem verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, conforme modelo constante no ANEXO V dos Termos de Emissão; e



(xix) emissão dos CRI no valor do Montante Mínimo estabelecido no Termo de Securitização.

8.1.3. As demais liberações de recursos que componham as Garantias da Operação, a qualquer tempo, estarão condicionadas à verificação integral, conforme o caso, das condições precedentes listadas a seguir e conforme previstas nos Termos de Emissão, que poderão ser renunciadas pelos Titulares do CRI, a seu exclusivo critério ("Condições Precedentes das Demais Liberações"):

- (i) a verificação do integral cumprimento das Condições Precedentes da Primeira Liberação;
- (ii) a comprovação do avanço físico das obras dos Empreendimentos, nos termos dos Cronogramas Indicativos, devendo ser comprovado o avanço das obras custeadas com recursos provenientes da integralização da Primeira Liberação;
- (iii) o registro do Termo de Emissão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Joinville - SC;
- (iv) o registro dos Contratos de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos da sede de cada Fiduciante da CF;
- (v) o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes localizados nas cidades dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, nas matrículas referentes aos imóveis dos Empreendimentos, incluindo os Contratos que contem com Condição Suspensiva;
- (vi) o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Cartório de Registro de Títulos de Joinville – SC;
- (vii) o registro perante a junta comercial competente dos atos societários de todas as partes que sejam necessários para aprovar a celebração dos Documentos da Emissão, incluindo a aprovação das Cessões Fiduciárias.
- (viii) a apresentação do Relatório de Diagnóstico de Obra pela Devedora, em prazo não superior a 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data de assinatura deste Termo de Emissão;
- (ix) com relação aos Empreendimentos Garantia, cujos Direitos Creditórios componham o lastro dos Contratos de Cessão Fiduciária ("Empreendimentos da Cessão Fiduciária"), a liberação de recursos ficará condicionada à conclusão, em termos satisfatórios à Securitizadora, da auditoria da respectiva carteira de recebíveis, contemplando, dentre outros aspectos: (i) a elegibilidade dos Direitos

Creditórios cedidos; (ii) a regularidade da formalização dos Contratos de Compra e Venda que lhes deram origem; (iii) o histórico de adimplência e eventual inadimplência das parcelas; e (iv) a inexistência de gravames, ônus ou litígios que possam comprometer a exequibilidade dos Direitos Creditórios, ficando a Devedora obrigada a sanar, em prazo a ser acordado com a Securitizadora, quaisquer pendências apontadas no respectivo relatório de auditoria, sob pena de suspensão da liberação de recursos à Devedora até a regularização.

(x) com relação ao Empreendimento Vila do Sol, e devido a existência de ação de usucapião extraordinário em curso perante a 2ª Vara Cível da Comarca de São Francisco do Sul/SC, sob n.º 5002556-81.2025.8.24.0061, tendo por objeto área abrangida pelas matrículas n.º 11.566 e 23.947 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco do Sul/SC, fica ajustado desde já que a liberação do valor de R\$ 2.361.600,00 (dois milhões, trezentos e sessenta e um mil e seiscentos reais), será retida do Valor Total da Emissão pelo prazo de até 10 (dez) dias contados da assinatura deste Termo de Emissão, para validação do laudo de não sobreposição de área apresentado pela Devedora. Caso o laudo aponte sobreposição de área, o referido valor permanecerá retido na Conta do Patrimônio Separado até que a ação seja julgada improcedente, com trânsito em julgado favorável à proprietária do Imóvel, ou até que a Securitizadora, a seu exclusivo critério, dispense esta condição; e

(xi) a conclusão e disponibilização à Securitizadora de laudo de avaliação das quotas que compõem o capital social da Devedora Abecker, que são objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ("Laudo das Quotas"), demonstrando que tais Quotas tem valor representando, ao menos, 150% do saldo devedor total dos CRI na data de liberação ("Razão das Quotas").

8.1.4. As Partes desde já convencionam que na data de cada liberação de recursos à Devedora, deverão ser retidos e/ou descontados, conforme o caso, na Conta do Patrimônio Separado, os valores correspondentes às Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado, bem como os recursos necessários à composição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, de maneira proporcional a cada volume de recursos liberado, observada, em qualquer hipótese, a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização. As retenções e/ou descontos aqui previstos serão feitos sempre que houver uma integralização, caso aplicável.

8.1.5. A liberação dos recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, às Devedoras, deverá ser realizada pela Securitizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para as Contas de Livre Movimentação, de titularidade



das Devedoras, especificadas nos Termos de Emissão, após a verificação do atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes de cada liberação de recursos, em prazo compatível com os procedimentos operacionais e de liquidação financeira da Securitizadora, observado, em qualquer hipótese, o prazo mínimo de 1 (um) Dia Útil contado da data da referida verificação ("Contas de Livre Movimentação").

8.2. Cláusula Resolutiva das Subscrições dos CRI. Caso: (i) as Condições Precedentes não sejam cumpridas enquanto ainda houver subscrições de CRI pendentes de integralização; e (ii) o prazo de duração desta Emissão e das obrigações previstas neste Termo de Securitização cheguem ao seu termo final; os CRI subscritos e ainda não integralizados serão rescindidos e cancelados, sendo certo que os Investidores ficarão liberados de qualquer obrigação de integralizá-los, restando extinta tal obrigação de integralização.

IX. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO

9.1. Depósito na B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 e realizada com a intermediação da própria Securitizadora, conforme previsto no artigo 43 da Resolução CVM 60.

9.2. Distribuição. A distribuição dos CRI será realizada sob o rito automático de registro, em regime de melhores esforços de colocação ("Oferta"), nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e da Resolução CVM 60.

9.3. Registro na CVM. Em conformidade com o artigo 26, inciso VIII, da Resolução CVM 160, o registro da Oferta não se sujeita à análise prévia da CVM e a distribuição será realizada automaticamente.

9.4. Registro na ANBIMA. A Oferta será objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 20 do "*Código ANBIMA de Ofertas Públicas*" e artigo 15 do "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" ambos em vigor desde 24 de março de 2025 ("Código ANBIMA"), no prazo máximo de 07 (sete) dias a contar da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

9.5. Realização da Oferta. A Oferta será realizada diretamente pela Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, e será destinada apenas a Investidores Profissionais que atendam às características de investidores profissionais, na



forma do artigo 11 da Resolução CVM 30 e do artigo 26, VIII, da Resolução CVM 160, respeitadas as eventuais vedações ao investimento nos CRI ofertados previstas na regulamentação em vigor.

9.5.1. Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que atende a regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Securitizadora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos III, VII e VIII da Resolução CVM 35, Resolução CVM 30, e Resolução CVM 50.

9.6. Distribuição Parcial. É admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista na Seção XIV e do artigo 73 da Resolução CVM 160, e o encerramento da distribuição dos CRI, respeitado o montante mínimo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), na Data de Emissão (“Montante Mínimo”).

9.7. Prazo de Distribuição da Oferta. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta.

9.8. Condicionamento de Adesão. Em razão da possibilidade de distribuição parcial de CRI, e nos termos da Cláusula XIV e do artigo 73 da Resolução CVM 160, os Investidores Profissionais poderão, no ato da aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição: (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de CRI, equivalente à totalidade dos CRI por ele subscritos nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, que não poderá ser inferior à Colocação Mínima.

9.8.1. No caso da Cláusula 9.8 acima, na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI indicados no respectivo Boletim de Subscrição.

9.9. Cancelamento do Saldo dos CRI. Caso não tenha sido alcançada a Colocação Mínima até o final do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Securitizadora, que deverá devolver aos Investidores o preço de integralização dos CRI com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, e/ou disponibilizados pelas Devedoras nos termos do Termo de Emissão, cabendo também à Securitizadora devolver às Devedoras os Créditos Imobiliários



representados pelas CCI, por meio da B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. Nesta hipótese, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão tomar as devidas providências para retornar à Operação de Securitização ao *status quo ante*, inclusive por meio da celebração de aditamentos/distratos aos Documentos da Emissão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ocorrência do cancelamento dos CRI e respectiva devolução do preço de integralização dos CRI aos Investidores. Uma vez realizada a Colocação Mínima, ficará ao exclusivo critério da Securitizadora a colocação dos CRI remanescentes.

9.10. Documentos a Serem Apresentados. Por ocasião da subscrição, os Investidores Profissionais deverão fornecer declaração por escrito atestando que: (i) estão cientes de que a Oferta não foi registrada na CVM; (ii) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; (iii) têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados; e (iv) o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao seu perfil do risco.

9.11. Declaração de Investidor Profissional. Os Investidores Profissionais poderão fornecer por escrito declaração atestando sua condição de investidor profissional.

9.12. Aumento do Valor Total de Emissão. O Valor Total de Emissão dos CRI poderá ser aumentado, desde que existam novas CCI para lastrear o aumento do Valor Total de Emissão dos CRI e a Oferta não tenha sido encerrada. Em tal hipótese, as Partes deverão aprovar e celebrar o aditamento ao Termo de Securitização.

9.13. Aviso ao Mercado. Em conformidade com o artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da data em que o Aviso ao Mercado for divulgado. Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, a Securitizadora deve encaminhar à SRE e à B3, versão eletrônica do aviso ao mercado e do prospecto preliminar, se houver, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

9.14. Comunicado de Início da Oferta. Em conformidade com o artigo 59, §2º, da Resolução CVM 160, caberá à Securitizadora informar à CVM sobre o início da Oferta, visando dar início ao período de distribuição da Oferta, e possibilitar a efetiva liquidação da operação de subscrição ou aquisição dos CRI objeto da Oferta. A versão eletrônica do Anúncio de Início e do prospecto preliminar, se houver, deve ser encaminhada à CVM e à B3 sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

9.15. Encerramento da Oferta. A Oferta será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI ou, a exclusivo critério da Securitizadora, no prazo de até 180 (cento e



oitenta) dias a contar da data de início da distribuição dos CRI, o que ocorrer primeiro, na forma da Resolução CVM 160.

9.16. Comunicado de Encerramento da Oferta. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, o encerramento da Oferta deverá ser informado pela Securitizadora à CVM tão logo se verifique o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160.

9.17. Cancelamento da Oferta. Caso haja o cancelamento da Oferta e determinado Investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre os rendimentos financeiros derivados dos Investimentos Permitidos, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores por eles subscritos e integralizados.

9.18. Restrição para Negociação em Mercado Secundário. Os CRI objeto da presente Oferta somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos: (i) 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, para investidores qualificados, nos termos do artigo 86, inciso II, alínea "a", da Resolução CVM 160; e (ii) 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, para o público investidor em geral.

9.18.1. A restrição referida na Cláusula 9.18 acima deixará de ser aplicada caso a Securitizadora obtenha o registro da Oferta perante a CVM, no rito de registro ordinário, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 86, da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável.

9.19. Restrições de Negociação para o Público em Geral. A emissão de CRI destinada ao público em geral somente é admitida para CRI que tenha ao menos um relatório de classificação de risco, nos termos do artigo 33, parágrafo 10º, da Resolução CVM 60, bem como lastreados em créditos sobre os quais tenha sido instituído o regime fiduciário previsto no artigo 25 da Lei n.º 14.430/22, originados:

(i) de imóveis com "habite-se", ou documento equivalente, concedido pelo órgão administrativo competente; ou

(ii) da aquisição ou da promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto nos artigos 31-A e 31-B da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

9.19.1. Caso os créditos sejam considerados imobiliários pela sua destinação, a Superintendência de Supervisão de Securitização da CVM ("SSE/CVM") poderá dispensar o cumprimento dos requisitos dispostos na cláusula 9.19, desde que a Operação de Securitização conte com as seguintes características:

- (i) o lastro dos CRI seja constituído por créditos imobiliários que são devidos independentemente de qualquer evento futuro;
- (ii) o emissor dos ativos que constituem o lastro dos CRI seja companhia aberta atuante no setor imobiliário, nos termos de seu estatuto social;
- (iii) seja instituído regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI;
- (iv) o agente fiduciário fique responsável por verificar a destinação dos recursos captados a imóveis, de modo a configurar o vínculo previsto no artigo 22, XII da Lei n.º 14.430/22; e
- (v) nos documentos da oferta pública de distribuição de CRI esteja previsto que os recursos captados serão efetivamente destinados a imóveis até a liquidação dos CRI.

X. RAZÃO DE GARANTIA

10.1. Razão de Garantia Obras. A partir do primeiro Dia Útil do décimo terceiro mês contado da data de emissão dos CRI, e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, as Devedoras e os Garantidores se obrigam a assegurar que a razão entre: (i) o valor a integralizar dos CRI, sendo deduzidos o valor das Despesas de Emissão remanescentes e os valores futuros a compor o Fundo de Reserva; e (ii) o custo remanescente das obras, conforme apontado no Relatório de Medição, que será elaborado periodicamente por uma empresa de engenharia contratada pela Securitizadora, às expensas das Devedoras, somado ao montante de passivo do Empreendimento decorrente do atraso de obra eventualmente apontado no Relatório de Medição, corresponda a, no mínimo, **120% (cento e vinte por cento)** ("Razão de Garantia Obras"), sendo a Razão de Garantia Obras calculada da seguinte forma:

$$RGO = [(Valor a Integralizar no CRI) - (Despesas Totais Remanescentes) - (Provisão de Reserva)] / [(Custo de Obra a Incorrer)] = 1,20$$

Onde:

RGo = Razão de Garantia Obras;

Valor a Integralizar no CRI = volume total remanescente a ser integralizado nos CRI;

Despesas Totais Remanescentes = provisão de despesas futuras;

Provisão de Reserva = provisão de valores futuros a compor o Fundo de Reserva;

Custo de Obra a Incorrer = gastos de obra a incorrer no Empreendimento, incluindo o sobrecusto, conforme identificado pelo Agente de Medição, em seu relatório mensal;

Caso o resultado fique abaixo do Índice Mínimo, ficam as Devedoras obrigadas a aportar no Patrimônio Separado, os recursos necessários para reenquadramento do índice e consequente cobertura do custo de obra.

10.2. Razão de Garantia Estoque. A partir do primeiro Dia Útil do décimo terceiro mês contado da data de emissão dos CRI, e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, as Devedoras e os Garantidores se obrigam a assegurar que a razão entre: (i) o valor presente dos Direitos Creditórios (excluídos para fins deste cálculo eventuais Direitos Creditórios inadimplidos ou com parcela em atraso igual ou superior a 90 (noventa) dias, trazido a valor presente pela taxa de remuneração dos CRI, cedidos no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, acrescido do Valor do Estoque; e o (ii) saldo devedor total dos CRI corresponda a, no mínimo, **153% (cento e cinquenta e três por cento)**, ("Razão de Garantia Estoque"), sendo a Razão de Garantia Estoque calculada da seguinte forma:

$$RGe = [(VP) + (Valor Estoque)] / SDCRI$$

Onde:

RGe = Razão de Garantia Estoque;

VP = O valor presente de todos os Direitos Creditórios, (excluídos para fins deste cálculo eventuais Direitos Creditórios inadimplidos ou em atraso igual ou superior a 90 (noventa) dias), ficando claro que todas as parcelas referentes ao Contrato de Compra e Venda que tem alguma parcela com atraso igual ou superior a 90 (noventa) dias serão excluídas) trazidos a valor presente pela taxa de Remuneração dos CRI na Data de Apuração (conforme abaixo definida);

Valor do Estoque = Somatória do valor dos Direitos Creditórios Futuros (Valor de venda líquido) - isto é, aqueles provenientes de unidades autônomas ainda não comercializadas e/ou que tenham sido objeto de distrato, listadas no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária – líquido do valor a ser destinado para a taxa de corretagem (considerando o valor fixo de 6% do valor de comercialização) e ao pagamento de impostos (considerando a alíquota de 6,73%); e

SDCRI = Saldo devedor atualizado dos CRI na Data de Apuração.

10.3. Razão de Garantia Saldo Devedor. A partir da primeira Data de Apuração e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, as Devedoras se obrigam a assegurar que a razão entre: (i) o valor presente dos Direitos Creditórios (excluídos para fins deste cálculo eventuais Direitos Creditórios inadimplidos ou com parcela em atraso igual ou superior a 90 (noventa) dias, trazido a valor presente pela taxa de remuneração dos CRI, cedidos no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária; e o (ii) saldo devedor total dos CRI corresponda a, no mínimo, **130% (cento e trinta por cento)** ("Razão de Garantia do Saldo Devedor") e, em conjunto com Razão de Garantia Obras e Razão de Garantia Estoque, "Razões de Garantia"), sendo a Razão de Garantia Saldo Devedor calculada da seguinte forma:

$$\text{RGSD} = (\text{VP}) / \text{SDCRI}$$

Onde:

RGSD = Razão de Garantia Saldo Devedor;

VP = O valor presente de todos os Direitos Creditórios, (excluídos para fins deste cálculo eventuais Direitos Creditórios inadimplidos ou em atraso igual ou superior a 90 (noventa) dias), ficando claro que todas as parcelas referentes ao Contrato de Compra e Venda que tem alguma parcela com atraso igual ou superior a 90 (noventa) dias serão excluídas) trazidos a valor presente pela taxa de Remuneração dos CRI na Data de Apuração (conforme abaixo definida); e

SDCRI = Saldo devedor atualizado dos CRI na Data de Apuração.

10.4. Índice de Fluxo Mensal Geral. A partir de maio de 2028 e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, as Devedoras e os Garantidores se obrigam a assegurar que a razão entre: (i) os Direitos Creditórios cedidos no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, creditados na Conta do Patrimônio Separado entre o 1º (primeiro) e o último dia do mês anterior ("Mês de Apuração"); e a (ii) parcela de juros e amortização vincenda dos CRI imediatamente posterior, corresponda a, no mínimo, **130% (cento e trinta por cento)** ("Índice de Fluxo Mensal Geral" ou "Índices de Referência", sendo que as Razões de



Garantia e os Índices de Referência serão doravante referidos em conjunto como "Razões de Garantia e Índices de Referência").

10.5. Procedimento de Apuração das Razões de Garantia e Índices de Referência. A partir das datas de mensuração estipuladas nas Razões de Garantia e Índices de Referência, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora realizará a apuração dos valores presentes do fluxo futuro de Direitos Creditórios elegíveis para fins de verificação das Razões de Garantia e Índices de Referência no 4º dia útil anterior a última data de vencimento do CRI ("Data de Apuração"), com base nas informações relacionadas ao espelhamento dos Direitos Creditórios que forem disponibilizados pelo Servicer e/ou pelas Devedoras.

10.6. Obrigação de Recomposição. Caso seja apurado pela Securitizadora que as Razões de Garantia e/ou os Índices de Referência não estejam sendo cumpridos pelas Devedoras e pelos Garantidores, ficam as Devedoras e/ou os Garantidores, automaticamente, mas sem prejuízo de notificação da Securitizadora nesse sentido, obrigados a ceder e formalizar a cessão, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis da referida notificação, de novos direitos creditórios, decorrentes dos Empreendimentos e/ou de outros empreendimentos imobiliários que estejam livres, desimpedidos, sem ônus, dívidas e gravames ("Cessão Fiduciária Recebíveis Adicionais" ou "Recebíveis Adicionais"), para que os recursos sejam utilizados no reenquadramento das Razões de Garantia e/ou dos Índices de Referência ("Obrigação de Recomposição").

10.6.1. Enquanto a Obrigação de Recomposição, especificamente com relação às Razões de Garantia, não for cumprida, a partir da data da notificação da Securitizadora às Devedoras e aos Garantidores, ficam as Devedoras e os Garantidores obrigados ao pagamento de multa mensal equivalente a 1% (um por cento) do Saldo Devedor dos CRI atualizado, a ser paga nas mesmas Datas de Pagamento constantes no Anexo I do Termo de Emissão.

10.6.2. Caso os Recebíveis Adicionais não sejam suficientes, especificamente para o reenquadramento dos Índices de Referência, as Devedoras e os Garantidores ficam obrigados, no mesmo prazo de 10 (dez) Dias Úteis acima descrito, a cobrir a diferença com o acréscimo de Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido ("Multa IFM").

10.6.3. Após a apresentação dos Recebíveis Adicionais e auditoria financeira e jurídico dos respectivos Recebíveis Adicionais, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento pela Securitizadora dos relatórios de auditoria, as Partes deverão celebrar um aditivo ao Contrato de Cessão Fiduciária para prever a inclusão dos novos direitos creditórios.



10.6.4. A Obrigação de Recomposição em si, assim como o seu cumprimento e as alternativas acima, não exclui os direitos e faculdades da Securitizadora de decretar um Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático e configurar um evento de Amortização Extraordinária por Razões de Garantia e Índices de Referência.

10.7. Relatório Gerencial. Em até 4 (quatro) Dias Úteis antes da Data de Verificação de cada mês o *Servicer* e/ou as Devedoras apresentarão à Securitizadora, relatório mensal contemplando o desempenho dos Direitos Creditórios no Mês de Apuração, conforme previsto na Cláusula 4.6 dos respectivos Contratos de Cessão Fiduciária, sendo cada uma das Devedoras responsável por disponibilizar as informações necessárias ao *Servicer* em até 5 (cinco) dias corridos após a solicitação do *Servicer* ("Relatório Gerencial"). Até que o *Servicer* seja contratado, as responsáveis pela apresentação e envio do Relatório Gerencial serão as Devedoras.

10.8. Escopo do Servicer. A atuação do *Servicer* deverá observar o disposto no **ANEXO X**, cabendo às Devedoras disponibilizar todas as informações necessárias e, quando aplicável, conceder acesso aos sistemas de informação pertinentes, de modo a viabilizar o acesso do *Servicer* aos dados indispensáveis para a elaboração dos relatórios necessários.

XI. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO

11.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente, de forma mensal ("Atualização Monetária"), a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculado de forma *pro rata temporis*, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), calculado da seguinte forma:

$$VN_a = VNU \times C$$

Onde:

VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNU = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, após amortização ou Remuneração (conforme abaixo definida), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$$C = \prod_{k=1}^n \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização do ativo.

NI_k = Valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento do ativo. Após a Data de Pagamento, valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização.

Exemplo: se a data do evento for no dia 15 de setembro de 2026, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de julho de 2026.

NI_{k-1} = Valor do número-índice do mês anterior ao mês "k".

dcp = Número de dias corridos existentes entre (a) primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento (inclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (exclusive);

dct = Número de dias corridos entre a última Data de Pagamento (inclusive) e a Data de Pagamento subsequente (exclusive), sendo "dct" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, considera-se o "dct" como 30 (trinta) dias corridos.

Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização de Notas Comerciais ou qualquer outra formalidade;
- (ii) para fins de cálculo, considera-se como Data de Pagamento as datas de pagamento de cada mês, previstas no **ANEXO II** deste Termo de Securitização, caso este não seja Dia Útil, será o próximo Dia Útil subsequente ("Data de Pagamento");

(iii) os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

(iv) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento

11.1.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA após a data de subscrição e integralização dos CRI superior a 10 (dez) dias da data esperada para sua apuração, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade legal de aplicação aos CRI, ou por determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. Na falta do substituto legal, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Securitizadora não o faça, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Investidores, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares dos CRI, de comum acordo com a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI ("Taxa Substitutiva"). Caso não haja acordo entre a Securitizadora e os Investidores representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação (conforme definido abaixo), reunidos em Assembleia Especial de Investidores, ou ainda, convocada assembleia, não haja quórum para instalação em segunda convocação, ou instalada, não haja quórum para deliberação sobre a Taxa Substitutiva, a Securitizadora deverá resgatar a totalidade dos CRI no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Investidores ou, ainda, na data de vencimento final de cada uma das séries dos CRI, o que ocorrer primeiro, pelo respectivo Valor Nominal Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, com a finalidade de apurar-se a Atualização Monetária com relação aos CRI a serem resgatadas, será utilizada para cálculo do fator "C" a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

11.2. Remuneração dos CRI. A remuneração dos CRI compreenderá juros remuneratórios de 14,00% (quatorze por cento) ao ano para os CRI da 1ª Série, 14,01% (quatorze inteiros e um centésimo por cento) ao ano para os CRI da 2ª Série, 13,98% (treze inteiros e noventa e oito centésimos por cento) ao ano para os CRI da 3ª Série e 13,99% (treze inteiros e noventa e nove centésimos por cento) ao ano para os CRI da 4ª Série, incidentes sobre o seu Valor Nominal Unitário Atualizado (após a aplicação da Atualização Monetária prevista neste Termo de Securitização), contados a partir da respectiva primeira Data de Integralização, correspondentes à taxa prevista na **Seção III** deste Termo de Securitização, sobre uma base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, e



calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo ("Remuneração dos CRI"):

$$J = VNa \times [\text{Fator Spread} - 1]$$

Sendo que:

J = valor dos juros remuneratórios devidos no final do período de capitalização;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator Spread} = \left\{ \left[(taxa + 1)^{\frac{dcp}{360}} \right] \right\}$$

Onde:

taxa = 14,00% - 1ª Série;

taxa = 14,01% - 2ª Série;

taxa = 13,98% - 3ª Série;

taxa = 13,99% - 4ª Série;

dcp = conforme definido acima.

11.3. Prêmio de Remuneração: Adicionalmente, será devido um Prêmio de Remuneração aos Investidores, caso o IPCA, calculado nos termos da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima, seja inferior a 0,2100% ao mês ("Taxa Piso"), o qual será calculado nas Datas de Pagamento, com base na diferença entre a Taxa Piso e o IPCA calculado no mês, de acordo com a fórmula abaixo ("Prêmio de Remuneração").

$$\text{Prêmio} : VNa \times (Tp - 1)$$

Onde:

$$Tp = \left\{ [(ip + 1)]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}$$

Prêmio: Valor unitário correspondente ao Prêmio de Remuneração. Valor em reais, calculado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

VNa: Conforme Cláusula 10.1 acima.

Tp: Taxa Prêmio calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

ip: 0,2100% - IPCA do mês.

dct: Conforme Cláusula 10.1 acima.

dcp: Conforme Cláusula 10.1 acima.

11.3.1. Início da vigência do Cálculo do Prêmio de Remuneração. A apuração do Prêmio terá início na “Data de Aniversário”, isto é, todo dia 26 (vinte e seis) de cada mês calendário, correspondente à Data de Pagamento da Remuneração dos CRI prevista no ANEXO II deste Termo de Securitização, correspondente ao 6º (sexto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, janeiro de 2027 (inclusive), e será realizada pela Securitizadora, daí em diante, em cada Data de Aniversário (mensal), com base na variação do IPCA apurada no período de 6 (seis) meses imediatamente anteriores.

11.3.2. Cálculo da Variação Acumulada do IPCA dos últimos 6 (seis) meses $IPCA_{6m}$: Fator acumulado da variação do IPCA no período de 6 meses. A variação acumulada do IPCA no período de 6 (seis) meses $IPCA_{6m}$, calculada da seguinte forma:

$$IPCA_{6m} = \prod_{k=1}^n \left(\frac{NI_k}{NI_{k-6}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização do ativo.

NI_k = Valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento do ativo. Após a Data de Pagamento, valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização.

Exemplo: se a data do evento for no dia 15 de setembro de 2026, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de agosto de 2026.

NI_{k-6} = Valor do número-índice do sexto mês anterior ao mês “k”.

dcp = Número de dias corridos existentes entre (a) primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento (inclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (exclusive).

dct = Número de dias corridos entre a última Data de Pagamento (inclusive) e a Data de Pagamento subsequente (exclusive), sendo "dct" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, considera-se o "dct" como 30 (trinta) dias corridos.

11.3.3. Crítério de comparação com a Taxa Piso: Para fins de verificação do piso, o $IPCA_{6m}$ será comparado à variação mínima equivalente à Taxa Piso no período dos últimos 6 (seis) meses, calculada *pro rata temporis* por capitalização composta ($Piso_{6m}$):

$$Piso_{6m} = (1 + 0,025)^{\frac{6}{12}} - 1$$

11.3.4. Cálculo do Prêmio: Caso $IPCA_{6m}$ seja inferior a $Piso_{6m}$, será devido o Prêmio de Remuneração, calculado, nas respectivas Datas de Aniversário, com base na diferença positiva entre $Piso_{6m}$ e $IPCA_{6m}$, da seguinte forma:

$$Prêmio = VNa \times \text{máximo}(0, Piso_{6m} - IPCA_{6m})$$

11.4. Prorrogação de Prazo da Data de Pagamento. Caso uma Data de Pagamento coincida com dia que não seja um Dia Útil, o prazo de vencimento da Remuneração dos CRI será prorrogado para o primeiro Dia Útil seguinte, sem nenhum acréscimo de valores, Encargos Moratórios ou penalidades de qualquer natureza.

11.5. Período de Capitalização. Para os fins deste Termo de Securitização, Período de Capitalização significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento de Remuneração (exclusive) ("Período de Capitalização").

XII. AMORTIZAÇÃO

12.1. Amortização. O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado na data estipulada no **ANEXO II** ("Amortização").

XIII. ENCARGOS MORATÓRIOS

13.1. Impontualidade no Pagamento. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Securitizadora aos Investidores nos termos deste Termo de



Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (a) a Remuneração e a Atualização Monetária dos CRI, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (c) multa moratória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"). O mesmo se aplica em caso de impontualidade, por culpa exclusiva da Securitizadora, no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI caso ela tenha recebido os recursos no Patrimônio Separado, quando esta deverá arcar com os Encargos descritos acima.

13.2. Não Comparecimento para Recebimento. O não comparecimento dos Investidores para receberem o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhes dará direito ao recebimento de qualquer Encargo Moratório relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhes assegurado os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

XIV. ORDEM DE PAGAMENTOS

14.1. Ordem de Pagamentos. Sem prejuízo da obrigação das Devedoras de arcar com o respectivo valor devido da parcela vincenda de Juros Remuneratórios e Amortização Programada na Data de Pagamento das Notas Comerciais, em cada Data de Pagamento a Securitizadora reservará, na Conta do Patrimônio Separado, recursos recebidos durante o último mês em montante suficiente para realizar os pagamentos da seguinte ordem, observado o fluxo de pagamentos da operação constante do Anexo I do Termo de Emissão e do **ANEXO II** deste Termo de Securitização, de forma que cada item constante da ordem prevista abaixo somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- (i) Impostos na base de 6,73% (Seis vírgula setenta e três por cento) e comissão de vendas, exclusivamente para as novas vendas, de até 6% (Seis por cento);
- (ii) Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- (iii) Recomposição do Fundo de Despesas, se e quando necessário;
- (iv) Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI, caso aplicável;
- (v) Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI devidos e não pagos;



- (vi) Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI devidos no mês corrente, observado o fluxo de pagamentos da operação constante no **ANEXO II** deste Termo de Securitização;
- (vii) Recomposição do Fundo de Reserva, se e quando necessário; e
- (viii) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, se for o caso.

14.2. Complementação de Valores pelas Devedoras e pelos Avalistas em Razão do Aval. Caso em determinada Data de Pagamento não haja na Conta do Patrimônio Separado recursos decorrentes da arrecadação dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária suficientes para o pagamento integral da parcela vincenda, sem prejuízo da obrigação das Devedoras de arcar com o respectivo valor devido da parcela vincenda de Remuneração das Notas Comerciais e Amortização Programada das Notas Comerciais na Data de Pagamento, a Securitizadora poderá utilizar os recursos existentes no Fundo de Reserva para o pagamento integral dos valores devidos, devendo ser respeitada a Ordem de Pagamentos prevista no Termo de Emissão e no Termo de Securitização e deverá imediatamente notificar as Devedoras e/ou os Avalistas, a respeito do montante integral utilizado pela Securitizadora, que será o montante necessário para recomposição do Fundo de Reserva. As Devedoras e/ou os Avalistas deverão aportar o montante necessário na Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis da notificação que lhes for enviada pela Securitizadora nesse sentido, acrescidos de todos os encargos incidentes, notadamente multas e encargos de mora previstos nos Documentos da Emissão, que deverão ser repassados aos Investidores na forma dos Documentos da Emissão, sem prejuízo das demais disposições aqui aplicáveis. Caso as Devedoras e os Avalistas descumpram a obrigação de aportar o montante necessário, incidirão as penalidades e consequências previstas neste Termo de Securitização e demais Documentos da Emissão, incluindo, mas não se limitando, a incidência dos Encargos Moratórios.

14.3. Liberação da Conta do Patrimônio Separado. Quando cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá transferir a totalidade do saldo remanescente dos recursos do Fundo de Reserva e eventual qualquer outro saldo remanescente existente na Conta do Patrimônio Separado para as Devedoras em até 30 (trinta) dias corridos contados da quitação das Obrigações Garantidas.

XV. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA

15.1. Amortização Extraordinária Compulsória. As Devedora deverão obrigatoriamente resgatar ou amortizar antecipadamente as Notas Comerciais, de forma parcial (até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, em cada Data de Pagamento, conforme o caso, com a finalidade de permitir e possibilitar que a



Securitizadora amortize ou resgate antecipadamente os CRI, de forma total ou parcial, caso ("Amortização Extraordinária Compulsória"):

- (i) seja verificado pela Securitizadora, nas Datas de Apuração, que as Razões de Garantia e Índices de Referência não estão sendo cumpridas e que, mesmo após passado o prazo para o cumprimento da Obrigação de Recomposição, a Obrigação de Recomposição não foi cumprida ("Amortização Extraordinária por Razões de Garantia e Índices de Referência");
- (ii) caso ocorra a antecipação do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios total ou parcialmente pelos Devedores;
- (iii) Caso sobejem recursos financeiros na Conta do Patrimônio Separado em virtude dos Direitos Creditórios, esses recursos serão integralmente utilizados pela Securitizadora na imediata amortização extraordinária do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, sendo certo que esses recursos não serão, em nenhuma hipótese, liberados na Conta de Livre Movimentação das Devedoras até a integral quitação das Notas Comerciais e dos CRI ("Amortização Compulsória por Cash Sweep").

15.2. Valor da Amortização Extraordinária Compulsória. Na ocorrência de um evento de Amortização Extraordinária Compulsória, as Devedoras deverão realizar a amortização das Notas Comerciais das seguintes formas ("Valor da Amortização Extraordinária Compulsória"):

15.2.1. Razões de Garantia e Índices de Referência: em quantidade que seja suficiente para que a Securitizadora realize o reenquadramento das Razões de Garantia e Índices de Referência devendo tal valor corresponder: (i) ao Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o seu saldo, até a data da efetiva amortização; acrescido (ii) da Remuneração das Notas Comerciais, e por conseguinte, dos CRI, devida até o momento do efetivo pagamento da amortização total ou parcialmente, conforme o caso; bem como (iv) de eventuais Encargos Moratórios, conforme o caso, tudo conforme o disposto neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão;

15.2.2. Antecipação do Fluxo de Pagamentos dos Direitos Creditórios: em quantidade correspondente aos Direitos Creditórios antecipados, devendo tal valor corresponder: (i) ao Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o seu saldo, até a data da efetiva amortização; acrescido (ii) da Remuneração das Notas Comerciais, e por conseguinte, dos CRI, devida até o momento do efetivo pagamento da amortização total ou parcialmente, conforme o caso; bem como (iv) de eventuais Encargos



Moratórios, conforme o caso, tudo conforme o disposto neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão; e

15.2.3. Cash Sweep: em quantidade correspondente ao sobejo recursos financeiros na Conta do Patrimônio Separado em virtude dos Direitos Creditórios, devendo tal valor corresponder: (i) ao Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o seu saldo, até a data da efetiva amortização; acrescido (ii) da Remuneração das Notas Comerciais, e por conseguinte, dos CRI, devida até o momento do efetivo pagamento da amortização total ou parcialmente, conforme o caso; bem como (iv) de eventuais Encargos Moratórios, conforme o caso, tudo conforme o disposto neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão.

15.3. Amortização sob Supervisão do Agente Fiduciário. A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada sob a supervisão do Agente Fiduciário, observados os termos e prazos previstos neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão, conforme aplicável.

15.4. Procedimento e Prazo da Amortização Extraordinária Compulsória. Na ocorrência de Amortização Extraordinária Compulsória, os pagamentos recebidos pela Securitizadora na Conta do Patrimônio Separado decorrentes de pagamento das Devedoras serão aplicados única e exclusivamente no pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento dos referidos pagamentos na Conta do Patrimônio Separado, que deverão ser repassados aos Investidores, observada sempre em qualquer hipótese a Ordem de Pagamentos, sem prejuízo das demais disposições previstas neste Termo de Securitização.

15.5. Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal. Decorrido o prazo de 12 (doze) meses da data de emissão das Notas Comerciais, deverá ocorrer a Amortização Extraordinária do Valor Nominal Unitário atualizado das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário atualizado das Notas Comerciais, caso, nas respectivas Datas de Pagamento, o resultado do cálculo previsto na fórmula abaixo seja positivo:

$$AE = VNA - VNE$$

Onde:

AE = Valor unitário da Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = conforme definido acima; e

VNE = conforme definido acima



15.5.1. A primeira data para o evento da Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal ocorrerá em 26/08/2027.

XVI. RESGATE FACULTATIVO VOLUNTÁRIO

16.1. Resgate Facultativo Voluntário. As Devedoras poderão, a seu exclusivo critério, desde que a partir do 25º mês, resgatar, desde que em conjunto e integralmente, todas as Notas Comerciais, mediante comunicação prévia à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do pagamento do resgate das Notas Comerciais ("Resgate Facultativo"), devendo, para tanto, as Devedoras pagarem, à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável o Valor Nominal Unitário Atualizado na data do efetivo resgate; acrescido (i) da Remuneração dos CRI devida até o momento do efetivo pagamento da recompra; acrescido (ii) das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado porventura em aberto até tal momento; (iii) dos eventuais Encargos Moratórios em aberto, se for o caso ("Valor do Resgate Facultativo Voluntário").

16.1.1. Notificação de Resgate Facultativo. A notificação de Resgate Facultativo Voluntário de todas as Notas Comerciais pelas Devedoras deverá conter: (i) a data do Resgate Facultativo; (ii) o valor de Resgate Facultativo Voluntário devido à Securitizadora, a ser devidamente validado pela Securitizadora; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Facultativo Voluntário ("Notificação de Resgate Facultativo Voluntário").

16.2. Resgate Antecipado. Caso as Devedoras exerçam o Resgate Facultativo Voluntário, a Securitizadora deverá promover a recompra total dos CRI (conforme Notificação de Resgate Facultativo Voluntário enviada pela Devedora) pelo: (i) Valor Nominal Unitário Atualizado até a data da efetiva recompra; acrescido (ii) da Remuneração dos CRI devida até o momento do efetivo pagamento da recompra; acrescido (iii) dos eventuais Encargos Moratórios em aberto, se for o caso ("Resgate Antecipado").

16.3. Aplicação dos Recursos do Resgate Facultativo Voluntário. Os pagamentos recebidos pela Securitizadora em decorrência do Resgate Facultativo Voluntário dos Créditos Imobiliários deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente no pagamento do Resgate Antecipado dos CRI, na próxima Data de Pagamento, conforme **ANEXO II** a este Termo de Securitização.

16.4. Procedimento do Resgate Antecipado na B3. Em caso de Resgate Antecipado, a Securitizadora deverá comunicar a B3 com 4 (quatro) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o Resgate Facultativo Voluntário e para a realização do Resgate Antecipado dos CRI custodiados eletronicamente na B3, devendo a Securitizadora cumprir com os procedimentos adotados pela B3 para esse tipo de evento/operação.



16.5. Sub-rogação pelas Devedoras nos Créditos Imobiliários. Uma vez realizada o Resgate Facultativo Voluntário, e devidamente pago integralmente o respectivo valor devido, as Devedoras sub-rogar-se-ão automaticamente nos direitos da Securitizadora em relação às Notas Comerciais e aos Créditos Imobiliários resgatadas/recomprados.

XVII. VENCIMENTO ANTECIPADO NÃO AUTOMÁTICO

17.1. Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático. Tão logo tome ciência de qualquer um dos eventos, abaixo relacionados, pelas Devedoras ou por terceiros, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e de todas as obrigações constantes do Termo de Emissão, e exigir das Devedoras o pagamento integral, com relação a todas as Notas Comerciais, do Valor de Vencimento Antecipado, acarretando a obrigação subsequente da Securitizadora realizar a recompra de todos os CRI em Circulação com os recursos recebidos em decorrência do Valor de Vencimento Antecipado ("Vencimento Antecipado Não Automático" e "Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático"), e convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a possibilidade de reverter a declaração de seu vencimento antecipado não automático pela Securitizadora, e caso a declaração de vencimento antecipado seja mantida, exigirá das Devedoras e dos Avalistas o pagamento integral, com relação a todas as Notas Comerciais, nas seguintes hipóteses:

- (i) o descumprimento da Obrigação de Recomposição, no âmbito das Razões de Garantia e Índices de Referência, prevista neste Termo de Securitização, por mais de 1 (uma) vez em dentro de um período de 6 (seis) meses;
- (ii) descumprimento pela Devedora e/ou pelos Avalistas da obrigação de apresentar a formalização e o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, que não contem com Condição Suspensiva, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de assinatura deste Termo de Emissão;
- (iii) descumprimento pela Devedora e/ou pelos Avalistas da obrigação de apresentar a formalização e o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, que contem com Condição Suspensiva, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de verificação de cada Condição Suspensiva;
- (iv) descumprimento pelas Devedoras e/ou por quaisquer dos Avalistas de qualquer obrigação não pecuniária e/ou pecuniária prevista nos Documentos da Emissão que não seja sanada no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido inadimplemento, sendo que o prazo de cura previsto neste item não se aplica a obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico nos respectivos Documentos da Emissão;

- (v) alienação ou qualquer forma de transferência total ou parcial dos Empreendimentos, a terceiros sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora, com exceção da venda das unidades imobiliárias em estoque dos Empreendimentos no curso regular dos negócios;
- (vi) alienação, cessão, venda, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, ou qualquer outra forma de oneração, transferência ou disposição (ainda que sob condição suspensiva correspondente ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas), no todo ou em parte, das Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estas inerentes;
- (vii) fraude ou omissão de informação relevante com relação a qualquer aspecto relevante da Operação ou em relação a qualquer dos Documentos da Emissão;
- (viii) verificação de falsidade de qualquer das declarações ou garantias prestadas pelas Devedoras, pelos Avalistas ou pelos sócios de quaisquer das Devedoras no Termo de Emissão, nos instrumentos que formalizam a constituição das Garantias e/ou nos demais Documentos da Emissão;
- (ix) a decretação de falência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiro e não contestado e/ou elidido no prazo legal, pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial, liquidação, dissolução, extinção ou procedimento semelhante que envolva de qualquer maneira as Devedoras, bem como de qualquer de suas Afiliadas;
- (x) a propositura de ação judicial que objetive a insolvência civil, recuperação judicial, recuperação extrajudicial ou falência dos Avalistas, que não seja extinta dentro de até 30 (trinta) dias contados da data da sua respectiva propositura, ou ainda a morte dos referidos Avalistas;
- (xi) a declaração de insolvência civil dos Avalistas;
- (xii) ocorrência de: (a) cessão de participação societária pelo(s) principal(is) sócio(s) das Devedoras de forma a caracterizar alteração do(s) principal(is) sócio(s) na composição do capital social; e/ou (b) alteração e/ou transferência do Controle, direto ou indireto, da(s) Devedora(s);
- (xiii) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações, conferência de bens ao capital ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo as Devedoras, que resulte em alteração de Controle, direto ou indireto, das Devedoras;

- (xiv) caso os Direitos Creditórios deixem de ser pagos na Conta do Patrimônio Separado, por ato praticado deliberadamente pelas Devedoras e/ou quaisquer dos Avalistas, e tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis;
- (xv) declaração de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade total ou parcial do Termo de Emissão e/ou seus aditamentos e/ou de quaisquer de suas disposições e/ou de qualquer um dos Documentos da Emissão, por decisão administrativa, sentença arbitral ou decisão judicial com exigibilidade imediata (isto é, cujos efeitos não tenham sido suspensos ou revertidos) em até 10 (dez) Dias Úteis de sua prolação;
- (xvi) caso as Garantias venham a ser objeto de qualquer evento que imponha outro ônus e/ou gravame, inclusive penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa similar, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas e não sejam substituídas ou reforçadas em até 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência de referido evento;
- (xvii) qualquer tipo de questionamento, pelas Devedoras, por quaisquer dos Avalistas ou por qualquer de suas respectivas controladoras, sócios, ou pessoas a eles relacionadas, sobre a validade e/ou exequibilidade do Termo de Emissão ou qualquer dos Documentos da Emissão, incluindo suas cláusulas, termos e condições;
- (xviii) caso sejam realizadas quaisquer alterações nos Documentos da Emissão sem a autorização da Securitizadora e/ou Investidores, exceto pelas alterações prévia e expressamente permitidas nos termos dos Documentos da Emissão;
- (xix) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros das obrigações assumidas no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Emissão pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas;
- (xx) caso seja verificada a violação às Leis Anticorrupção (conforme definidas neste Termo de Securitização), trabalho escravo, infantil ou incentivo à prostituição, bem como à legislação socioambiental; e/ou
- (xxi) caso seja verificado o descumprimento de qualquer obrigação relacionada à Destinação dos Recursos, incluindo, mas sem limitação a destinação em si;
- (xxii) se ocorrer a imissão provisória do poder expropriante na posse dos Empreendimentos ou de quaisquer das unidades imobiliárias em razão de ação expropriatória, não sanado em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do ato do respectivo poder expropriante ou ainda se ocorrer a imissão definitiva (desapropriação) ou qualquer outra forma de perda de propriedade dos

Empreendimentos pela Emitente, por ordem do poder expropriante ou de quaisquer das unidades imobiliárias em razão de ação expropriatória;

(xxiii) mudança ou alteração no objeto social das Devedoras e/ou quaisquer dos Avalistas que seja pessoa jurídica que modifique as atividades atualmente por ela praticada de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas, observado o prazo de cura de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de assinatura da ata, contrato ou estatuto social que realizou a alteração;

(xxiv) a tomada de qualquer nova dívida bancária, financeira ou no âmbito do mercado de capitais pelas Devedoras que ultrapasse o montante individual ou agregado de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), exclusivamente para aquisição de máquinas e equipamentos, e desde que tal financiamento não afete as garantias desta Emissão);

(xxv) se houver o vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária das Devedoras e/ou de quaisquer dos Avalistas firmada com instituições financeiras ou contratos celebrados que não seja sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis;

(xxvi) criação de qualquer tipo de ônus ou gravame de qualquer natureza sobre as unidades imobiliárias dos Empreendimentos, não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida criação do ônus;

(xxvii) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pelas Devedoras, por quaisquer dos Avalistas ou suas respectivas Afiliadas no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Emissão;

(xxviii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas que sejam pessoa jurídica, observado o prazo de cura de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do respectivo cancelamento, revogação ou suspensão, conforme o caso, exceto se, dentro do prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, as Devedoras e/ou os Avalistas comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou, ainda, caso esteja em curso procedimento administrativo visando à obtenção ou renovação dos referidos documentos, desde que as Devedoras e/ou os Avalistas estejam cumprindo tempestivamente quaisquer

exigências ou adequações impostas pelos respectivos órgãos da administração pública;

(xxix) aquisição, pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, de novos ativos que agreguem novos negócios que possam representar riscos adicionais relevantes aos negócios atualmente desenvolvidos pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas que sejam pessoa jurídica, ainda que dentro do mesmo setor de atuação;

(xxx) protestos de títulos contra as Devedoras e/ou Avalistas cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, por cujo pagamento as Devedoras e/ou os Avalistas, em questão, sejam responsáveis e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, com a suspensão dos seus efeitos, no prazo de cura de até 10 (dez) dias;

(xxxi) caso as Devedoras e/ou os Avalistas: (a) deixem de atuar de forma diligente com a cobrança e administração dos Direitos Creditórios; e (b) de qualquer forma dificultem a transferência de tais serviços para terceiro especializado, a ser escolhido a critério exclusivo da Securitizadora;

(xxxii) caso os Contratos de Compra e Venda, cujos recebíveis foram cedidos à Securitizadora, que representem patamar superior a 20% (vinte por cento) do valor total dos Direitos Creditórios cedidos, venham a ser objeto de ações judiciais motivadas por discussão de cláusulas contratuais ou por pendências de qualquer natureza;

(xxxiii) atraso injustificado na evolução total das obras dos Empreendimentos, igual ou superior a 15% (quinze por cento) do que foi projetado no Cronograma Indicativo, a ser verificado com base no relatório de medição que será elaborado periodicamente pelo Agente de Medição ("Relatório de Medição");

(xxxiv) envolvimento do Devedor, de seus sócios, administradores ou partes relacionadas em investigações, processos judiciais ou administrativos relacionados a corrupção, lavagem de dinheiro, fraude, improbidade administrativa ou outros ilícitos de natureza semelhante;

(xxxv) identificação superveniente de fatos ou circunstâncias que, caso fossem de conhecimento prévio dos investidores, poderiam ter impactado a decisão de investimento na presente Operação;

(xxxvi) descumprimento de declarações, garantias ou obrigações relacionadas à integridade, compliance, anticorrupção ou prevenção à lavagem de dinheiro previstas nos Documentos da Operação.



17.2. Realização da Assembleia para Deliberar sobre o Resgate. A Assembleia Especial de Investidores a que se refere a cláusula 17.1 deste Termo de Securitização deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de deliberação indicados no Termo de Securitização.

17.2.1. Para fins de declaração do Vencimento Antecipado Não-Automático, previsto nas Cláusulas acima, a Securitizadora deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Investidores, em Assembleia Especial de Investidores, não mantendo a declaração de vencimento, caso decidam pela não declaração do Vencimento Antecipado dos CRI e, por consequência, das Notas Comerciais.

17.2.2. Caso a Assembleia Especial de Investidores não atinja o quórum de instalação nas duas primeiras convocações e/ou não seja passível de ser realizada por qualquer motivo, incluindo por conta da sua instalação, mas ausência de quórum para deliberação, e os Investidores não se manifestem a respeito, a Securitizadora deverá manter a declaração de Vencimento Antecipado Não-Automático e realizar os procedimentos de cobrança.

17.2.3. A Assembleia Especial de Investidores: (1) será realizada em conformidade com o previsto nos Documentos da Emissão, observados seus procedimentos e o respectivo quórum; e (2) deverá decidir sobre a não declaração, pela Securitizadora, de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

17.3. Notificação de Vencimento Antecipado Não-Automático. Na hipótese de algum dos Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático ocorrer, observada a regra prevista na Cláusula 17.2.1 acima, a Securitizadora enviará notificação por escrito à Devedora, com cópia para o Agente Fiduciário, exigindo que as Devedoras procedam com o Vencimento Antecipado de todas as Notas Comerciais, em até 10 (dez) dias corridos a contar do recebimento da referida notificação.

17.3.1. As Devedoras e os Garantidores comunicarão a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

17.3.2. O descumprimento do dever de comunicar pelas Devedoras e Garantidores, conforme previsto na Cláusula 17.3.1 acima, e do dever de comunicar pela Securitizadora, conforme previsto na Cláusula 17.3 acima, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Emissão, pela Securitizadora, Agente Fiduciário ou pelos titulares dos CRI.

XVIII. VALOR DE VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS



18.1. Valor de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários. Significa o valor a ser pago pelas Devedoras no resgate total de todas as Notas Comerciais, correspondente ao saldo devedor total do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescidos da Remuneração dos CRI, das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado e dos demais encargos previstos no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, calculados sobre o saldo devedor calculado *pro rata temporis* desde a data de integralização dos CRI ou desde a última data de pagamento, o que ocorrer por último ("Valor de Vencimento Antecipado").

18.1.1. Os valores a serem pagos por conta do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e dos CRI serão atualizados a partir desta data pelo IPCA/IBGE.

18.2. Liquidez e Certeza do Valor de Vencimento Antecipado. As Devedoras desde já reconhece como líquido e certo, para os fins dos artigos 497, 498 e seguintes do Código de Processo Civil, o Valor de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários informado pela Securitizadora no âmbito do Vencimento Antecipado Não-Automático, conforme o caso, desde que o saldo devedor seja calculado conforme previsto neste Termo de Securitização.

XIX. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

19.1. Assembleia Especial de Investidores. Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial de investidores a fim de deliberarem sobre matérias de interesse da comunhão dos Investidores, devendo ser aplicado a tal assembleia o disposto na Lei n.º 14.430/22, na Resolução CVM 60 e subsidiariamente, no que couber, o disposto na Lei n.º 6.404/76 a respeito das assembleias gerais de acionistas ("Assembleia Especial de Investidores").

19.2. Competência Privativa da Assembleia Especial de Investidores. Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores deliberar sobre:

- (i) as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos Auditores Independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem, qual seja, em 31 de dezembro de cada ano, em conformidade com o artigo 28 da Lei n.º 14.430/22 e artigo 37 da Resolução CVM 60;
- (ii) alterações, definitivas ou temporárias, neste Termo de Securitização e nos termos financeiros, comerciais, jurídicos e estruturais da Operação e dos CRI, exceto se já aprovadas nos termos dos Documentos da Emissão;
- (iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, observados os demais termos e condições estipulados neste Termo de Securitização e também o disposto no artigo 39 da Resolução CVM 60; 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 Securitizadora, podendo deliberar inclusive:

- (a) a realização de aporte de capital por parte dos Investidores;
- (b) a dação em pagamento aos Investidores dos Direitos Creditórios 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.

19.2.1. Outras Matérias. Este Termo de Securitização poderá estabelecer outras matérias de competência da Assembleia Especial de Investidores, além das previstas acima.

19.3. Aprovação das Demonstrações Financeiras em Assembleia. As Demonstrações Financeiras cujo Relatório de Auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de Investidores.

19.4. Hipóteses de Alteração Automática do Termo de Securitização. Este Termo de Securitização pode ser alterado independentemente de deliberação da Assembleia Especial de Investidores sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras;
- (ii) decorrer da substituição dos Direitos Creditórios pela Securitizadora nas hipóteses que sejam expressamente permitidas pela Resolução CVM 60;
- (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços;
- (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; e



(v) 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 emitidos.

19.4.1. Prazo para Comunicação de Alterações Automáticas. As alterações referidas na cláusula 19.4 acima devem ser comunicadas aos Investidores no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

19.5. Competência para Convocação. A Assembleia Especial de Investidores pode ser convocada por iniciativa própria da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação de Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou da parcela da Classe de CRI em específico que estiver sendo convocada, se for o caso.

19.5.1. Convocação via Securitizadora. A solicitação por parte dos Investidores, nos termos acima descritos, deve ser dirigida à Securitizadora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Investidores às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Investidores assim convocada deliberar em contrário.

19.5.2. Convocação Direta pelos Investidores. Caso a Securitizadora não cumpra com a sua obrigação de realizar a convocação prevista na cláusula 19.5.1 no prazo ali estabelecido, os Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou da parcela da Classe de CRI em específico que estiver sendo convocada, podem realizar a convocação direta da Assembleia Especial de Investidores. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia Especial de Investidores em benefício dos Investidores, nos termos da Resolução CVM 17, conforme previsto no artigo 11, inciso xvi, dispensado o envio de qualquer solicitação à Securitizadora.

19.6. Procedimento de Convocação. A convocação da Assembleia Especial de Investidores deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Investidor em cópia ao Agente Fiduciário e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

19.7. Prazo de Convocação. Salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Especial de Investidores deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação.

19.8. Instrumento de Convocação. Da convocação da Assembleia Especial de Investidores deve constar, no mínimo:

- (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Investidores, sem prejuízo da possibilidade de ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial de Investidores; e
- (iii) 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 Especial de Investidores.

19.8.1. Participação da Assembleia à Distância (Assembleias Virtuais). Caso o Investidor possa participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

19.8.2. Divulgação dos Requisitos da Assembleia Virtual. As informações requeridas na cláusula 19.8.1 acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Investidores.

19.8.3. Meios de Realização da Assembleia. A Assembleia Especial de Investidores pode ser realizada: (i) de modo exclusivamente digital, caso os Investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os Investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

19.8.4. Garantia de Autenticidade da Identidade dos Investidores. No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve 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 do Investidor.

19.8.5. Meios de Exercício do Voto. Os Investidores podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora 24 (vinte e quatro) horas antes do início da Assembleia Especial de Investidores.



19.9. Instalação. A Assembleia Especial de Investidores se instala, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Investidores. A presença da totalidade dos Investidores supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial de Investidores.

19.9.1. Nos termos do artigo 28, da Resolução CVM 60, nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, a Assembleia Especial de Investidores deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Investidores que sejam titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI.

19.10. Quórum de Deliberações Gerais. As deliberações da Assembleia Especial de Investidores são tomadas por maioria de votos dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, sendo que, em segunda convocação, desde que os Investidores presentes representem pelo menos 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, exceto se previsto de forma diversa neste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Emissão.

19.11. Cômputo dos Votos. Para os efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Investidor cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

19.12. Consulta Formal. A Securitizadora poderá submeter a aprovação das deliberações da Assembleia Especial de Investidores mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Investidores, devendo a Securitizadora conceder aos Investidores o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis para manifestação.

19.13. Investidores Habilitados a Exercer Voto. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores os Investidores detentores de CRI na data da convocação da Assembleia Especial de Investidores, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

19.14. Investidores Proibidos de Votar na Assembleia Especial de Investidores. Não podem votar na Assembleia Especial de Investidores:

- (i) os prestadores de serviços à Operação de Securitização, o que inclui a Securitizadora;
- (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 Separado no tocante à matéria em deliberação.

19.14.1. Não se aplica a vedação prevista na cláusula 19.14 quando: (i) os únicos Investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da própria cláusula 19.14; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Investidores presentes à Assembleia Especial de Investidores, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

19.15. Presidência da Assembleia Especial de Investidores. A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá: (i) a Securitizadora; (ii) ao Agente Fiduciário; ou (iii) ao Investidor eleito pelos Investidores presentes à Assembleia Especial de Investidores.

19.16. Presença da Securitizadora. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Securitizadora nas Assembleias Especiais de Investidores.

19.17. Presença do Agente Fiduciário. Será obrigatória a presença do Agente Fiduciário em todas as Assembleias Especiais de Investidores, sendo certo que o Agente Fiduciário deverá prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

XX. ADMINISTRAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

20.1. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora administrará o Patrimônio Separado promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registros contábeis independentes do restante de seu patrimônio, obrigando-se ainda a elaborar e publicar as respectivas Demonstrações Financeiras, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, qual seja, 31 de dezembro de cada ano, em conformidade com o artigo 28 da Lei n.º 14.430/22 e com o artigo 37 da Resolução CVM 60, bem como as enviará ao Agente Fiduciário na data de sua publicação.

20.2. Responsabilidade. A Securitizadora é responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados à Operação de Securitização.

20.2.1. Indenização de Prejuízos por Má Administração do Regime Fiduciário. A Securitizadora responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia, administração temerária ou desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

20.3. Obrigações da Securitizadora. Incluem-se entre as obrigações da Securitizadora:

(i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em ordem:



- (a) controles de presenças e das Atas de Assembleia Especial dos Investidores;
 - (b) os relatórios do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado;
 - (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas a esta emissão; e
 - (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas a esta emissão;
- (ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, decorrentes exclusivamente de sua atuação;
 - (iii) manter os Créditos Imobiliários, os Direitos Creditórios e demais ativos vinculados a esta emissão:
 - (a) registrados em Entidade Registradora; ou
 - (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
 - (iv) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;
 - (v) convocar e realizar a Assembleia Especial de Investidores, assim como cumprir suas deliberações;
 - (vi) observar a regra de rodízio dos Auditores Independentes da Securitizadora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica;
 - (vii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização; e
 - (viii) adotar os procedimentos necessários para a execução das Garantias envolvidas, quando for o caso.

20.3.1. Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de Auditor Independente derivado da implantação do comitê de auditoria.



20.4. Diligências da Securitizadora. A Securitizadora deve adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

- (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;
- (ii) quando se tratar de Custodiante ou de Entidade Registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e
- (iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Operação de Securitização.

20.5. Declarações da Securitizadora. A Securitizadora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Custodiante, cabendo à Custodiante a guarda e conservação de 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI, assim como caberá à Securitizadora a guarda de uma via (PDFs) dos Documentos da Emissão;
- (ii) a custódia dos Direitos Creditórios será realizada pela Devedora, incluindo a guarda e conservação dos documentos que comprovam sua origem;
- (iii) o arquivo das vias digitais dos boletins de subscrição, quando utilizados no âmbito da Emissão, será realizada pela Securitizadora;
- (iv) a administração e a cobrança dos Direitos Creditórios são atividades que serão realizadas pelas Devedoras, nos termos do Termo de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária, e acompanhadas pelo Servicer, sendo certo que a eventual contratação de empresa de cobrança ou alteração do escopo do Servicer, deverá ser previamente aprovada pelos Investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada para esta finalidade, mediante o voto afirmativo da maioria simples dos Investidores presentes na Assembleia Especial de Investidores;
- (v) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (vi) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(vii) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta; e

(viii) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

20.5.1. Entrega dos Documentos da Origem dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios. Mediante solicitação por parte da Securitizadora, os documentos que comprovam a origem dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios deverão lhe ser entregues, observada a antecedência mínima de solicitação de 2 (dois) Dias Úteis ou em prazo inferior, se assim solicitado por qualquer órgão regulador ou autorregulador.

20.6. Administração dos Direitos Creditórios. A administração dos Direitos Creditórios será realizada diretamente pela Abecker, que será responsável pela realização da cobrança e verificação dos pagamentos realizados pelos Devedores na Conta do Patrimônio Separado, controle da inadimplência, renegociações e todas as medidas necessárias para que a carteira de Direitos Creditórios se mantenha saudável, observando as disposições dos respectivos Contratos de Compra e Venda dos Empreendimentos, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor, a Lei n.º 4.591/64 e a Lei n.º 6.766/79, conforme o caso.

20.7. A Abecker terá as seguintes atribuições específicas em relação à administração e cobrança dos Direitos Creditórios:

(i) negociação de eventuais inadimplementos no pagamento das parcelas, exceto se a renegociação resultar: (a) em redução do saldo devedor e/ou em redução do valor das parcelas pagas do respectivo Contrato de Compra e Venda; e/ou (b) na redução do prazo de vencimento do referido Contrato de Compra e Venda dos Empreendimentos para prazo superior ao dos CRI; e

(ii) acompanhamento dos eventuais distratos, de forma a permitir a realização da Amortização Extraordinária por Razão de Garantia.

20.7.1. Renegociação de Inadimplemento de Direitos Creditórios. No âmbito das renegociações por conta de eventual inadimplemento de Direitos Creditórios, conforme previsto na cláusula 20.7 acima, caso venha a ser negociada: (a) a redução do valor das parcelas, sem que resulte na redução do saldo devedor; e/ou (b) a redução do prazo, sem que resulte na redução do saldo devedor, tal renegociação somente poderá ser realizada caso, na data da renegociação, o valor

do Contrato de Compra e Venda em questão não prejudique nem afete de maneira adversa o cumprimento das Razões de Garantia e Índices de Referência.

20.7.2. Prazo dos Aditamentos. As Devedoras estão obrigadas a conduzir o processo e arcar com os custos incorridos na realização dos aditamentos referidos nas cláusulas 20.7 e 20.7.1 no menor prazo possível, sendo que tal prazo não poderá ser superior a 30 (trinta) dias corridos da ocorrência de qualquer evento que resulte na necessidade de aditamento.

20.7.3. Apresentação dos Aditamentos. As Fiduciantes da CF estarão obrigadas a apresentar cada aditamento aos Contratos de Cessão Fiduciária para registro nos cartórios de registro de títulos e documentos da sede de cada Fiduciante da CF, devendo entregar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura de cada aditamento, os comprovantes das respectivas apresentações para registro e, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura de cada aditamento, os comprovantes de registro.

20.7.4. Aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária. As Devedoras e a Securitizadora deverão aditar semestralmente o Contrato de Cessão Fiduciária, até o último Dia Útil dos meses de junho e dezembro, de forma a manter atualizada a lista dos Direitos Creditórios de unidades imobiliárias vendidas. As Devedoras estão obrigadas a conduzir o processo e arcar com os custos incorridos na realização destes aditamentos.

20.8. Relatório Gerencial. O Servicer, a partir da sua contratação, deverá encaminhar à Securitizadora, mensalmente, até o 7º (sétimo) Dia Útil de cada mês, relatório gerencial acerca dos Contratos de Compra e Venda, em formato Excel, contendo no mínimo as seguintes informações, identificadas por cada unidade imobiliária: (i) status atualizado dos Contratos de Compra e Venda; (ii) valores pagos no mês anterior pelo respectivo Devedor, incluindo eventuais penalidades por atraso; (iii) saldo devedor total em aberto de cada Contrato de Compra e Venda em vigor; (iv) saldo devedor a vencer; (v) se for o caso, saldo devedor vencido e não pago, com detalhamento dos dias em atraso; (vi) valores renegociados; (vii) informações completas e detalhadas sobre distratos de Contratos de Compra e Venda; (viii) histórico de vendas, com detalhamento dos valores, datas de negociação, área e identificação das unidades negociadas; (ix) posição do estoque; e (x) tabela de vendas atualizada, bem como informações completas e detalhadas sobre a celebração de novos Contratos de Compra e Venda ("Relatório Gerencial"). O Servicer deverá ainda promover a diligência jurídica e financeira de todos Direitos Creditórios, atuais e futuros, inclusive nas hipóteses de inclusão e substituição dos referidos créditos.



20.9. Escopo do Servicer. A atuação do Servicer deverá observar o disposto no **ANEXO X**, cabendo à Emitente disponibilizar todas as informações necessárias e, quando aplicável, conceder acesso aos sistemas de informação pertinentes, de modo a viabilizar o acesso do Servicer aos dados indispensáveis para a elaboração dos relatórios necessários.

20.10. Substituição da Administração dos Direitos Creditórios. Será facultado à Securitizadora, mediante aprovação dos Investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores, e às expensas das Devedoras, a migração dos serviços de cobrança ativa para o Servicer ou para outra empresa que venha a ser indicada pela Securitizadora ("Novo Servicer"). A referida alteração deverá ser notificada à Abecker, conforme o caso, que terá o prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos para concluir a migração dos serviços de cobrança ativa para o Servicer ou para o Novo Servicer, conforme o caso.

20.10.1. As Devedoras desde já se obrigam a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora e com o Servicer em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Direitos Creditórios.

20.10.2. Na hipótese acima, as Devedoras se obrigam a cooperar com o Servicer ou com o Novo Servicer, conforme o caso, para a transferência e o regular exercício das atividades de administração da carteira dos Direitos Creditórios, prestando todas as informações, acessos e documentos que eventualmente lhes sejam solicitados.

20.10.3. A Securitizadora, o Servicer e o Novo Servicer, conforme o caso, poderão, ainda, solicitar acesso ao banco de dados e sistemas das Devedoras, de modo a conciliar as informações sobre os Direitos Creditórios, o qual deverá ser fornecido em até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida solicitação.

20.10.4. As Devedoras, desde já, se obrigam a praticar todos os atos e a cooperar com a Securitizadora e com o Servicer em tudo o que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Direitos Creditórios.

20.10.5. Caso a Securitizadora opte pela substituição do Servicer pelo Novo Servicer, nos termos previstos na cláusula 20.10, acima, as Devedoras se comprometem a: (i) arcar com todos e quaisquer custos envolvidos, o que inclui os custos com a contratação e remuneração periódica do Novo Servicer; e (ii) entregar no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Securitizadora neste sentido, as vias originais dos os Contratos de Compra e



Venda, os dados de contato dos respectivos Devedores, assim como quaisquer outras informações que venham a ser solicitadas pela Securitizadora.

20.11. Atribuições da Securitizadora. Compete à Securitizadora: (i) emitir o termo de liberação de garantia, com a ciência do Agente Fiduciário, quando encerrados os compromissos contratuais ou cumpridas as Obrigações Garantidas; e (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança das CCI inadimplida e/ou dos Direitos Creditórios inadimplidos.

20.12. Captação de Recursos para Cobrança dos Direitos Creditórios. Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Investidores sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, mediante deliberação da Assembleia Especial de Investidores, a emissão de nova Série de CRI da mesma Emissão, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas. Nessa hipótese os recursos captados estarão sujeitos ao Regime Fiduciário e devem integrar o Patrimônio Separado, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Investidores. Este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Securitizadora de modo a prever a Emissão da série adicional, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

XXI. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

21.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (i) requerimento de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial pela Securitizadora, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de protocolo do respectivo do pedido; e
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de aut falência pela Securitizadora.

21.2. Notificação de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado pela Securitizadora. A Securitizadora se obriga a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, comunicar em até 1 (um) Dia Útil ao Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas. O descumprimento desse dever pela



Securitizadora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Investidores de exercerem seus poderes, direitos, prerrogativas, opções, alternativas, faculdades e pretensões estipulados neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Emissão e na regulamentação aplicável.

21.3. Cooperação da Securitizadora em Caso de Liquidação. Em caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, a Securitizadora se obriga: (i) a auxiliar e continuar gerenciando a Conta do Patrimônio Separado até que ela seja efetivamente substituída nessas funções; e (ii) a fornecer qualquer informação, cópias integrais de extratos bancários, informações gerenciais amplas, completas, irrestritas e detalhadas relativamente ao pagamento das CCI, Direitos Creditórios, dos CRI, bem como assinar todos os documentos necessários para a realização da substituição da Conta do Patrimônio Separado em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

21.4. Realização da Assembleia Especial de Investidores para Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. O Agente Fiduciário deverá convocar a Assembleia Especial de Investidores, referente aos casos previstos na Cláusula 23.1 acima, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, e a Assembleia Especial de Investidores de liquidação do Patrimônio Separado deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação, na forma do artigo 30, §3º da Lei n.º 14.430/22.

21.5. Ordem do Dia da Assembleia Especial de Investidores para Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. Na Assembleia Especial de Investidores para Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado os Investidores deverão deliberar no mínimo sobre as seguintes matérias: (i) liquidação ou não do Patrimônio Separado; (ii) em caso de não liquidação, a manutenção da Securitizadora no cargo de administradora do Patrimônio Separado ou a eleição de outra entidade ou outra securitizadora para administrar o Patrimônio Separado e as regras para sua administração; e (iii) em caso de liquidação, a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

21.6. Quóruns. Na Assembleia Especial de Investidores de liquidação do Patrimônio Separado o quórum de instalação será, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Investidores em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. Instalada a Assembleia Especial de Investidores para Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, relativos à substituição da Securitizadora, a matéria deverá ser deliberada por quórum não superior a 50% (cinquenta) por cento do Patrimônio



Separado, na forma do §4º, do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum para as deliberações pertinentes às novas normas de administração será pela maioria dos votos dos presentes, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60.

21.7. Insuficiência de Bens. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado e execução das garantias, não se aplicando, neste caso, a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

21.8. Assembleia Especial de Investidores para os casos de Insuficiência de Bens. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, 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; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei n.º 14.430/22.

21.8.1. Na Assembleia Especial de Investidores, referente ao caso na Cláusula 23.08 acima serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Securitizadora 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 geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia geral acima seja instalada e os Investidores não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

21.9. Forma de Liquidação do Patrimônio Separado (regras gerais para os fins da Cláusula 21.1, 21.7 ou outras hipóteses previstas neste Termo de Securitização). A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante (i) transferência dos créditos, bens, garantias e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Investidores em dação em pagamento; (ii) o tombamento dos CRI, seus créditos, bens, direitos e garantias para eventual fundo de investimento a ser deliberado em assembleia geral para fins de dação em pagamento dos CRI pelas cotas ou (iii) a execução/excussão dos direitos e garantias de forma que o resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, sejam entregues aos Titulares de CRI 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 ou dos demais prestadores de serviços da Emissão decorrente



dos CRI, devendo ser observado, em qualquer caso acima, a ordem de prioridade prevista no Termo de Securitização.

21.9.1. Procedimento de Liquidação pelo Agente Fiduciário. Caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Investidores), conforme deliberação dos Investidores: (i) administrar os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, os Direitos Creditórios, as Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, dos Direitos Creditórios e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Investidores na proporção dos CRI por eles detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias, os Direitos Creditórios e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Investidores, na proporção dos CRI por eles detidos.

XXII. GARANTIAS DOS CRI E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

22.1. Garantias da Emissão. Serão constituídas: (i) garantias reais em favor da Securitizadora, e em benefício dos Investidores; (ii) garantia fidejussória de aval outorgada pelos Avalistas no âmbito do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização; e (iii) a constituição de um fundo de reserva, destinado a garantir o pagamento da parcela de Amortização e Remuneração dos CRI correspondente a, um montante inicial correspondente a 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI e o mínimo, sendo inicialmente composto por R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), para assegurar o pagamento 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 pelas Devedoras e/ou Avalistas nos termos dos Documentos da Emissão e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das Despesas da Emissão conforme estabelecido neste Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a Atualização Monetária, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pelas Devedoras, 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 incorrida 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 Securitização e dos demais Documentos da Emissão (em conjunto, "Obrigações Garantidas" ou "Obrigações"), conforme melhor detalhadas e descritas abaixo ("Garantias"):

(i) Cessões Fiduciárias. Cessões Fiduciárias da totalidade dos direitos creditórios, pertencentes às Fiduciantes da CF (abaixo definido), decorrentes da venda de unidades imobiliárias dos Empreendimentos Garantia, incluindo, sem limitação: (a) direitos creditórios decorrentes das unidades imobiliárias já comercializadas dos Empreendimentos Garantia; e (b) direitos creditórios futuros que decorrerão da venda futura de unidades imobiliárias dos Empreendimentos Garantia em estoque, sendo que tais direitos creditórios são correspondentes aos valores previstos em cada contrato de compra e venda de unidades já celebrado entre os adquirentes e as Fiduciantes da CF, e que ainda serão celebrados entre os adquirentes e as Fiduciantes da CF para aquisição de unidades em estoque ("Contratos de Compra e Venda") - devidos pelos adquirentes das unidades imobiliárias diretamente às Fiduciantes da CF ("Direitos Creditórios"). Estão compreendidos nos Direitos Creditórios somente os recebíveis que são de titularidade das Fiduciantes da CF, conforme definidos nos Contratos de Cessão Fiduciária, não estando compreendidos os recebíveis que são de titularidade dos terrenos e/ou sócios das Fiduciantes da CF e/ou dos Empreendimentos Garantia. Os Direitos Creditórios realizarão o pagamento Obrigações Garantidas, na forma da Cláusula 22.2 do presente Termo de Securitização e do Contrato de Cessão Fiduciária;

(ii) Alienções Fiduciárias de Imóveis. Alienções fiduciárias constituídas sobre determinados imóveis que são unidades imobiliárias dos Empreendimentos da Alienação Fiduciária (abaixo definido), em garantia das Obrigações Garantidas das Quatro Emissões, por meio da celebração de um "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" para os imóveis de cada Empreendimento da Alienação Fiduciária ("Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis"), na forma da Cláusula 22.4 e seguintes deste Termo de Securitização

(iii) Alienação Fiduciária de Quotas. Alienação fiduciária constituída pelos sócios da Abecker sobre as quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, em garantia das Obrigações Garantidas das Quatro Emissões, por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas da Abecker Empreendimentos Imobiliários Ltda. em Garantia*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas").

(iv) Aval. Garantia fidejussória de aval outorgada pelos Avalistas, qualificados no preâmbulo deste Termo de Securitização, em favor dos Investidores dos CRI, que servirá como garantia do cumprimento pelas Devedoras das suas Obrigações Garantidas constantes neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão, observadas as condições estabelecidas na Cláusula 22.5 e seguintes;



(v) **Fundo de Reserva.** Fundo de reserva constituído mediante a retenção de parte do Valor Total da Emissão na Conta do Patrimônio Separado, que será administrado pela Securitizadora, na forma deste Termo de Securitização, e que servirá como garantia do pagamento dos Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI, devendo obedecer, a todo tempo, a um montante mínimo correspondente a 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI, sendo inicialmente composto por R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ("Valor do Fundo de Reserva" e "Montante Mínimo do Fundo de Reserva"), na forma da Cláusula 22.7 do presente Termo de Securitização.

22.2. **Cessões Fiduciárias.** As seguintes sociedades constituirão cessão fiduciária em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas das Quatro Emissões (abaixo definidas) sobre a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da venda de unidades imobiliárias dos Empreendimentos Garantia (abaixo definidos), incluindo, sem limitação: (a) direitos creditórios decorrentes das unidades imobiliárias já comercializadas; e (b) direitos creditórios futuros que decorrerão da venda futura de unidades imobiliárias, em estoque ("Cessão Fiduciária"); que deverão ser integralmente depositados na Conta do Patrimônio Separado e cujos recursos serão utilizados para o pagamento das Notas Comerciais e garantia do cumprimento pelas Devedoras e pelos Garantidores das Obrigações Garantidas das Quatro Emissões, mediante a celebração de um Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios para cada Empreendimento da Cessão Fiduciária ("Contratos de Cessão Fiduciária");

(i) **ABECKER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.220.639/0001-04, com sede na Rua Expedicionário Holz, n.º 550, sala 1802, América, na cidade de Joinville, estado de Santa Catarina, CEP: 89201-740 ("Abecker" ou "Devedora Abecker"), que outorgará a garantia de cessão fiduciária sobre determinados direitos creditórios decorrentes das vendas de 5 (cinco) lotes do empreendimento denominado "Loteamento Residencial Hertenpar" ("Empreendimento Ingo") nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*" a ser celebrado entre a a Securitizadora e a Devedora Abecker ("Contrato de CF – Ingo"), sendo que nesse caso, especificamente, o contrato preverá que essa garantia será integralmente liberada quando da formalização e registro no registro de títulos e documentos competente da cessão fiduciária de direitos creditórios do Empreendimento Revoar, em valor compatível com os do Empreendimento Ingo, que deverá ser formalizada nos termos de um "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*" a ser celebrado entre a sociedade que detiver os referidos lotes, a Securitizadora e a Devedora Abecker ("Contrato de CF – Revoar");

(ii) **ARAQUARI IMÓVEIS SPE LTDA.** ("Araquari SPE"), que outorgará a garantia de cessão fiduciária sobre determinados direitos creditórios decorrentes das

vendas de unidades no empreendimento denominado Recanto da Fazenda, situado em Araquari-SC ("Empreendimento Recanto da Fazenda"), nos termos do *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"* a ser celebrado entre a Araquari SPE, a Securitizadora e a Devedora Abecker com condição suspensiva prevendo que contrato só será eficaz a partir da transferência dos referidos lotes para o nome da sociedade acima perante o registro de imóveis competente ("Condição Suspensiva") ("Contrato de CF - Recanto da Fazenda");

(iii) **ABECKER EMPEENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.220.639/0001-04, com sede na Rua Expedicionário Holz, n.º 550, sala 1802, América, na cidade de Joinville, estado de Santa Catarina, CEP: 89201-740 ("Abecker" ou "Devedora Abecker") que outorgará a garantia de cessão fiduciária sobre determinados direitos creditórios decorrentes das vendas de unidades no empreendimento denominado Porto do Sol, situado em Barra Velha - SC ("Empreendimento Porto do Sol"), nos termos do *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"* a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker com Condição Suspensiva ("Contrato de CF - Porto do Sol");

(iv) **BIGUASSU PARTICIPAÇÕES LTDA** ("Biguassu"), que outorgará a garantia de cessão fiduciária sobre determinados direitos creditórios decorrentes das vendas de unidades no empreendimento denominado Jardim São Francisco Beach, situado em São Francisco do Sul – SC, nos termos do *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"* a ser celebrado entre a Biguassu, a Securitizadora com Condição Suspensiva ("Contrato de CF - Jardim São Francisco Beach");

(v) **JACINTHO E BECKER LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.270.333/0001-90, com sede na Avenida Agenor Campos, s/n.º, Planaltina, na cidade de Dom Aquino, estado de Mato Grosso, CEP: 78830-000 ("Jacinto e Becker"), que outorgará a garantia de cessão fiduciária sobre determinados direitos creditórios decorrentes das vendas de unidades no empreendimento denominado Água Azul, situado em Dom Aquino - MT ("Empreendimento Água Azul"), nos termos do *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"* a ser celebrado entre a Jacinto e Becker, a Securitizadora e a Devedora Abecker ("Contrato de CF - Água Azul");

(vi) **BIGUASSU PARTICIPAÇÕES LTDA** ("Biguassu"), que outorgará a garantia de cessão fiduciária sobre determinados direitos creditórios decorrentes das vendas de unidades no empreendimento denominado "Loteamento Amizade", situado em Guaramirim - SC ("Empreendimento Amizade"), nos termos do *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"* a ser celebrado

entre a Biguassu, a Securitizadora e a Devedora Abecker com Condição Suspensiva ("Contrato de CF - Amizade");

(vii) **JACINTHO E BECKER LTDA.**, que outorgará a garantia de cessão fiduciária sobre determinados direitos creditórios decorrentes das vendas de unidades no empreendimento denominado "Residencial Alvorada", situado em Jaciara - MT ("Empreendimento Alvorada"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*" a ser celebrado entre a Jacintho e Becker, a Securitizadora e a Devedora Abecker com Condição Suspensiva ("Contrato de CF - Alvorada");

(viii) **ABECKER EMPEENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, que outorgará a garantia de cessão fiduciária sobre determinados direitos creditórios decorrentes das vendas de unidades no empreendimento denominado "Loteamento Jardim Aurora", situado em Concórdia - SC ("Empreendimento Jardim Aurora"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker com Condição Suspensiva ("Contrato de CF - Jardim Aurora");

(ix) **ABECKER EMPEENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, que outorgará a garantia de cessão fiduciária sobre determinados direitos creditórios decorrentes das vendas de unidades no empreendimento denominado "Refúgio dos Pássaros", situado em Araquari - SC ("Empreendimento Refúgio dos Pássaros"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker com Condição Suspensiva ("Contrato de CF - Refúgio dos Pássaros").

(x) **JARDIM CENTRAL SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 37.685.440/0001-30, com sede na Rua Expedicionário Holz, n.º 550, sala 1802, América, na cidade de Joinville, estado de Santa Catarina, CEP: 89201-740 ("Jardim Central"), que outorgará a garantia de cessão fiduciária sobre determinados direitos creditórios decorrentes das vendas de unidades no empreendimento denominado "Loteamento Boulevard Central", situado em Araquari - SC ("Empreendimento Boulevard Central"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*" a ser celebrado entre a Jardim Central, a Securitizadora e a Devedora Abecker ("Contrato de CF - Boulevard Central").

(xi) **ABECKER EMPEENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, que outorgará a garantia de cessão fiduciária sobre determinados direitos creditórios decorrentes das vendas de unidades no empreendimento denominado "Loteamento Capri", situado em São Francisco do Sul - SC ("Empreendimento Capri"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker ("Contrato de CF - Capri"); (xi.2) 2

(dois) lotes do empreendimento denominado "Loteamento Villa Dona Francisca I", situado em Garuva - SC ("Empreendimento Villa Dona Francisca I"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker ("Contrato de CF - Villa Dona Francisca I"); (xi.3) 4 (quatro) lotes do empreendimento denominado "Jardim Maresias", situado em São Francisco do Sul - SC ("Empreendimento Jardim Maresias"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker ("Contrato de CF - Jardim Maresias"); (xi.4) 3 (três) lotes do empreendimento denominado "Jardim Cristina", situado em Araquari - SC ("Empreendimento Jardim Cristina"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker ("Contrato de CF - Jardim Cristina"); (xi.5) 2 (dois) lotes do empreendimento denominado "Loteamento Casa Nova", situado em Araquari - SC ("Empreendimento Casa Nova"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker ("Contrato de CF - Casa Nova");

(xii) **ABECKER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, que outorgará a garantia de cessão fiduciária sobre determinados direitos creditórios decorrentes das vendas de unidades no empreendimento denominado "Loteamento Vila do Sol", situado em São Francisco do Sul - SC ("Empreendimento Vila do Sol"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker com Condição Suspensiva ("Contrato de CF - Vila do Sol");

(xiii) **ABECKER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, que outorgará a garantia de cessão fiduciária sobre determinados direitos creditórios decorrentes das vendas de unidades no empreendimento denominado "Loteamento Residencial Moretoni", situado em Araquari - SC ("Empreendimento Moretoni"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker com Condição Suspensiva ("Contrato de CF - Moretoni");

(xiv) **B&GSS INCORPORADORA DE BENS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 21.005.545/0001-60, com sede na Rua Expedicionário Holz, n.º 550, 11º andar, sala 1107, América, na cidade de Joinville, estado de Santa Catarina, CEP: 89201-740 ("B&GSS"), que outorgará a garantia de cessão fiduciária sobre determinados direitos creditórios decorrentes das vendas de unidades no empreendimento denominado "Loteamento Boulevard Garden I", situado em Garuva - SC ("Empreendimento Boulevard Garden I"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*" a ser celebrado

entre a B&GSS, a Securitizadora e a Devedora Abecker ("Contrato de CF - Boulevard Garden I");

(xv) **ABECKER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, que outorgará a garantia de cessão fiduciária sobre determinados direitos creditórios decorrentes das vendas de unidades no empreendimento denominado "Loteamento Residencial Imperial", situado em Garuva - SC ("Empreendimento Imperial"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker com Condição Suspensiva ("Contrato de CF - Imperial");

(xvi) **ABECKER STANDORT LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.961.648/0001-00 ("Abecker Standort"), que outorgará a garantia de cessão fiduciária sobre determinados direitos creditórios decorrentes das vendas de unidades no empreendimento denominado "Loteamento Industrial Fabril Lepper", situado em Araquari - SC ("Empreendimento Industrial Fabril Lepper"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*" a ser celebrado entre a Abecker Standort, a Securitizadora e a Devedora Abecker com Condição Suspensiva ("Contrato de CF - Industrial Fabril Lepper");

(xvii) **DUVOISIN GARUVA LOTEAMENTOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 42.716.088/0001-92, com sede na Rua Expedicionário Holz, n.º 550, 11º andar, sala 1107, America, na cidade de Joinville, estado de Santa Catarina, CEP: 89.201-740 ("Duvoisin"), que outorgará a garantia de cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes da venda de 1 (um) lote do empreendimento denominado "Loteamento Residencial Duvoisin", desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 334, do Registro de imóveis da Comarca de Garuva/SC ("Empreendimento Duvoisin"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*" a ser celebrado entre a Duvoisin, a Securitizadora e a Devedora Abecker ("Contrato de CF - Duvoisin");

(xviii) O Empreendimento Ingo, o Empreendimento Recanto da Fazenda, o Empreendimento Porto do Sol, o Empreendimento Jardim São Francisco Beach, o Empreendimento Água Azul, o Empreendimento Amizade, o Empreendimento Alvorada, o Empreendimento Jardim Aurora, o Empreendimento Refúgio dos Pássaros, o Empreendimento Boulevard Central, o Empreendimento Capri, o Empreendimento Villa Dona Francisca I, o Empreendimento Jardim Maresias, o Empreendimento Jardim Cristina, o Empreendimento Casa Nova, o Empreendimento Vila do Sol, o Empreendimento Moretoni, o Empreendimento Boulevard Garden I, o Empreendimento Imperial, o Empreendimento Industrial Fabril Lepper e o Empreendimento Duvoisin quando referidos em conjunto serão denominados os "Empreendimentos Garantia". O Contrato de CF – Ingo, o Contrato de CF - Recanto da Fazenda, o Contrato de CF - Porto do Sol, o Contrato de CF - Jardim São Francisco

Beach, o Contrato de CF - Água Azul, o Contrato de CF - Amizade, o Contrato de CF - Alvorada, o Contrato de CF - Jardim Aurora, o Contrato de CF - Refúgio dos Pássaros, o Contrato de CF - Boulevard Central, o Contrato de CF - Capri, o Contrato de CF - Villa Dona Francisca I, o Contrato de CF - Jardim Maresias, o Contrato de CF - Jardim Cristina, o Contrato de CF - Casa Nova, o Contrato de CF - Vila do Sol, o Contrato de CF - Moretoni, o Contrato de CF - Boulevard Garden I, o Contrato de CF - Imperial, o Contrato de CF - Industrial Fabril Lepper e o Contrato de CF - Duvoisin, quando referidos em conjunto, serão denominados os "Contratos de Cessão Fiduciária". Quando o Contrato de CF - Revoar for formalizado, a definição acima será automaticamente alterada para excluir o Contrato de CF - Ingo e acrescentar o Contrato de CF - Revoar. As sociedades outorgantes da garantia de Cessão Fiduciária, acima descritas, serão doravante referidas como "Fiduciantes da CF".

22.2.1. Direitos Creditórios Futuros. Conforme as Fiduciantes da CF venham a firmar novos Contratos de Compra e Venda relativamente à comercialização de unidades imobiliárias dos Empreendimentos Garantia em estoque, os direitos creditórios derivados dessas novas comercializações passarão a configurar Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária para os fins dos Contratos de Cessão Fiduciária, e serão imediata e automaticamente cedidos à Securitizadora em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas das Quatro Emissões, devendo ser igualmente depositados na Conta do Patrimônio Separado, na forma dos Contratos de Cessão Fiduciária.

22.3. Depósito na Conta do Patrimônio Separado. Os Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária serão integralmente depositados na Conta do Patrimônio Separado.

22.3.1. Utilização dos Recursos da Conta do Patrimônio Separado. Em cada Data de Apuração a Securitizadora irá verificar o montante dos Direitos Creditórios depositados na Conta do Patrimônio Separado e utilizará tais recursos na forma estipulada na Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão.

22.4. Alienações Fiduciárias de Imóveis. As seguintes sociedades outorgarão a garantia de alienação fiduciária sobre os seguintes imóveis, que são unidades imobiliárias dos Empreendimentos e de outros empreendimentos, conforme descritas nos Contratos de Alienação Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Securitizadora, alcançando tal alienação fiduciária as benfeitorias e acessões existentes e futuras sobre os referidos imóveis, mediante a celebração de um Contrato de Alienação Fiduciária para cada empreendimento envolvido:

(i) Devedora Abecker outorgará a garantia sobre 5 (cinco) lotes do empreendimento Ingo nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de*

Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker ("Contrato de AF – Ingo"), sendo que nesse caso, especificamente, o contrato preverá que essa garantia será integralmente liberada quando da formalização e registro no cartório de registro de imóveis competente da alienação fiduciária de lotes do Empreendimento Revoar, em número compatível com os do Empreendimento Ingo, que deverá ser formalizada nos termos de um "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" a ser celebrado entre a sociedade que detiver os referidos lotes, a Securitizadora e a Devedora Abecker ("Contrato de AF – Revoar");

(ii) Araquari SPE, que outorgará a garantia sobre 188 (cento e oitenta e oito) lotes do Empreendimento Recanto da Fazenda, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" a ser celebrado entre a Araquari SPE, a Securitizadora e a Devedora Abecker com condição suspensiva prevendo que contrato só será eficaz a partir da transferência dos referidos lotes para o nome da sociedade acima perante o registro de imóveis competente ("Condição Suspensiva") ("Contrato de AF - Recanto da Fazenda");

(iii) Devedora Abecker, que outorgará a garantia sobre 47 (quarenta e sete) lotes do Empreendimento Porto do Sol, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker com Condição Suspensiva ("Contrato de AF - Porto do Sol");

(iv) Biguassu, que outorgará a garantia sobre 22 (vinte e dois) lotes do Empreendimento Jardim São Francisco Beach, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" a ser celebrado entre a Biguassu, a Securitizadora com Condição Suspensiva ("Contrato de AF - Jardim São Francisco Beach");

(v) Jacintho e Becker, que outorgará a garantia sobre 181 (cento e oitenta e um) lotes do Empreendimento Água Azul, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" a ser celebrado entre a Jacintho e Becker, a Securitizadora e a Devedora Abecker ("Contrato de AF - Água Azul");

(vi) Biguassu, que outorgará a garantia sobre 15 (quinze) lotes do Empreendimento Amizade, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" a ser celebrado entre a Biguassu, a Securitizadora e a Devedora Abecker com Condição Suspensiva ("Contrato de AF - Amizade");

(vii) Jacintho e Becker, que outorgará a garantia sobre 77 (setenta e sete) lotes do Empreendimento Alvorada, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" a ser celebrado entre a Jacintho e Becker, a Securitizadora e a Devedora Abecker com Condição Suspensiva ("Contrato de AF - Alvorada");

(viii) Devedora Abecker, que outorgará a garantia sobre 22 (vinte e dois) lotes do Empreendimento Jardim Aurora, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker com Condição Suspensiva ("Contrato de AF - Jardim Aurora");

(ix) Devedora Abecker, que outorgará a garantia sobre 7 (sete) lotes do Empreendimento Refúgio dos Pássaros, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker com Condição Suspensiva ("Contrato de AF - Refúgio dos Pássaros").

(x) Jardim Central, que outorgará a garantia sobre 17 (dezessete) lotes do Empreendimento Boulevard Central, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" a ser celebrado entre a Jardim Central, a Securitizadora e a Devedora Abecker ("Contrato de AF - Boulevard Central").

(xi) Devedora Abecker, que outorgará a garantia sobre: (xi.1) 11 (onze) lotes do Empreendimento Capri, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker ("Contrato de AF - Capri"); (xi.2) 2 (dois) lotes do Empreendimento Villa Dona Francisca I, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker ("Contrato de AF - Villa Dona Francisca I"); (xi.3) 4 (quatro) lotes do Empreendimento Jardim Maresias, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker ("Contrato de AF - Jardim Maresias"); (xi.4) 3 (três) lotes do Empreendimento Jardim Cristina, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker ("Contrato de AF - Jardim Cristina"); (xi.5) 2 (dois) lotes do Empreendimento Casa Nova, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker ("Contrato de AF - Casa Nova");

(xii) Devedora Abecker, que outorgará a garantia sobre 6 (seis) lotes do empreendimento denominado "Loteamento Vila do Sol", situado em São Francisco do Sul – SC ("Empreendimento Vila do Sol"), nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker com Condição Suspensiva ("Contrato de AF - Vila do Sol");

(xiii) Devedora Abecker, que outorgará a garantia sobre 8 (oito) lotes do empreendimento denominado "Loteamento Residencial Moretoni", situado em Araquari – SC ("Empreendimento Moretoni"), nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker com Condição Suspensiva ("Contrato de AF - Moretoni");

(xiv) B&GSS, que outorgará a garantia sobre 6 (seis) lotes do Empreendimento Boulevard Garden I, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" a ser celebrado entre a B&GSS, a Securitizadora e a Devedora Abecker ("Contrato de AF - Boulevard Garden I");

(xv) Devedora Abecker, que outorgará a garantia sobre 3 (três) lotes do Empreendimento Imperial, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora Abecker com Condição Suspensiva ("Contrato de AF - Imperial")

(iii) Abecker Standort, que outorgará a garantia sobre 14 (quatorze) lotes do Empreendimento Industrial Fabril Lepper, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" a ser celebrado entre a Abecker Standort, a Securitizadora e a Devedora Abecker com Condição Suspensiva ("Contrato de AF - Industrial Fabril Lepper"). O Contrato de AF - Empreendimento Ingo, Contrato de AF - Recanto da Fazenda, o Contrato de AF - Porto do Sol, o Contrato de AF - Jardim São Francisco Beach, o Contrato de AF - Água Azul, o Contrato de AF - Amizade, o Contrato de AF - Alvorada, o Contrato de AF - Jardim Aurora, o Contrato de AF - Refúgio dos Pássaros, o Contrato de AF - Boulevard Central, o Contrato de AF - Capri, o Contrato de AF - Villa Dona Francisca I, o Contrato de AF - Jardim Maresias, o Contrato de AF - Jardim Cristina, o Contrato de AF - Casa Nova, o Contrato de AF - Vila do Sol, o Contrato de AF - Moretoni, o Contrato de AF - Boulevard Garden I, o Contrato de AF – Imperial e o Contrato de AF - Industrial Fabril Lepper, quando referidos em conjunto, serão denominados os "Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis". Quando o Contrato de AF – Revoar for formalizado, a definição acima será automaticamente alterada para excluir o Contrato de AF – Empreendimento Ingo e acrescentar o Contrato de AF – Revoar. As sociedades outorgantes da garantia de Alienação Fiduciária, acima descritas, serão doravante referidas como "Fiduciantes da AF de Imóveis".



22.4.1. Os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis garantirão as Obrigações Garantidas das Quatro Emissões de Notas Comerciais e, consequentemente, as Obrigações Garantidas dos CRI.

22.4.2. Observados os prazos específicos para os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis que contem com condição suspensiva, os demais de Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis serão apresentados para registro perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes localizados nas cidades acima descritas, no prazo de 5 (cinco) dias corridos a contar da data de assinatura dos respectivos Termos de Emissão, devendo as Devedoras apresentar comprovação de tal registro à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura dos respectivos Termos de Emissão.

22.4.3. Observados os prazos específicos para os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis que contem com condição suspensiva, os demais de Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis serão averbados nas matrículas dos imóveis dados em garantia, perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes localizados nas cidades acima descritas, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura de cada Contrato de Alienação Fiduciária, exceto pelos contratos que contem com condição suspensiva, devendo as Devedoras apresentar comprovação de tal registro à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar do registro, salvo por atraso do próprio Cartório na liberação do registro.

22.4.4. Os Imóveis Alienados Fiduciariamente permanecerão sujeitos à Alienação Fiduciária de Imóveis até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas das Quatro Emissões, conforme disposto neste Termo de Securitização, nos Termos de Emissão e nos Contratos de Alienação Fiduciária, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas das Quatro Emissões não importa exoneração correspondente das Alienações Fiduciárias.

22.4.5. Desde que as Devedoras, de forma conjunta ou individual não estejam em mora no cumprimento de qualquer Obrigação Garantida das Quatro Emissões, as proprietárias dos Imóveis Alienados Fiduciariamente utilizarão os Imóveis Alienados Fiduciariamente de forma livre, detendo a sua posse direta, por sua conta e risco, e deverão manter as instalações físicas do mesmo tal qual hoje se encontram, sendo desde já autorizada a realização de obras e benfeitorias, desde que não promovam a depreciação do valor atual dos imóveis.

22.4.6. Caso as Devedoras, de forma conjunta ou individual, estejam em mora no pagamento de qualquer Obrigação Garantida das Quatro Emissões, ou caso seja descumprida qualquer obrigação assumida por qualquer proprietária de Imóvel



Alienado Fiduciariamente em qualquer Contrato de Alienação Fiduciária, a proprietária do referido Imóvel Alienado Fiduciariamente, uma vez que receba a respectiva comunicação firmada individualmente pela Securitizadora, deverá passar a imediatamente repassar os frutos, rendimentos, aluguéis e quaisquer outras receitas decorrentes dos imóveis dados em garantia, que seriam devidos à proprietária do Imóvel Alienado Fiduciariamente e/ou à Devedora, diretamente à Securitizadora ou aos seus sucessores na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que a Securitizadora alocará os valores recebidos para pagamento das Obrigações Garantidas das Quatro Emissões.

22.5. Alienação Fiduciária de Quotas. A Devedora Abecker constituirá alienação fiduciária constituída sobre as quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora Abecker, em garantia das Obrigações Garantidas das Quatro Emissões, por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas da Abecker Empreendimentos Imobiliários Ltda. em Garantia*".

22.5.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas será registrado perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Joinville/SC, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devendo a Devedora e seus sócios apresentarem comprovação de tal registro à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data em que ele tiver sido concluído.

22.5.2. As quotas alienadas por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas permanecerão sujeitas à Alienação Fiduciária até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas das Quatro Emissões, conforme disposto nos Termos de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas das Quatro Emissões não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária de Quotas.

22.5.3. Liberação Continuada. Não obstante o disposto na Cláusula 22.5.2, a Alienação Fiduciária de Quotas poderá ser parcialmente liberada de forma gradual, na medida em que as demais Garantias se tornem válidas, eficazes, registradas e exequíveis, observada: (i) a inexistência de Evento de Vencimento Antecipado; (ii) a preservação e suficiência do conjunto das Garantias para assegurar o integral cumprimento das Obrigações Garantidas das Quatro Emissões; (iii) a verificação da suficiência da Razão das Quotas no momento de eventual liberação; e (iv) a aprovação prévia da liberação pela Securitizadora, com ciência do Agente Fiduciário, mediante formalização do respectivo instrumento de liberação parcial.

22.5.3.1. Observado o disposto acima, a Liberação Continuada será realizada nos seguintes percentuais, considerando o registro das Alienações Fiduciárias de Imóveis dos seguintes Empreendimentos:

Empreendimento	Percentual da AF de Quotas a ser liberado
Recanto da Fazenda	23,041%
Porto do Sol	11,712%
São Francisco Beach	9,527%
Água Azul	9,577%
Revoar	7,699%
Amizade	3,913%
Alvorada	6,526%
Jardim Aurora	3,144%
Refúgio dos Pássaros	2,894%
Boulevard Central	2,441%
Capri	2,484%

Vila do Sol	1,689%
Moretoni	1,619%
Villa Dona Francisca I	0,526%
Boulevard Garden	0,646%
Residencial Imperial	0,525%
Jardim Maresias	0,434%
Jardim Cristina	0,399%
Casa Nova	0,285%
Villa Dona Francisca II	0,096%
Fabril Lepper	10,823%

22.5.3.2. Caso após o recebimento do Laudo das Quotas pela Securitizadora seja verificado que tais Quotas tem valor representando mais do que a Razão das Quotas, as Quotas que excederem à Razão das Quotas serão prontamente liberadas da garantia.

22.6. Aval. Os Avalistas outorgam, solidariamente, de forma irrevogável e irretratável, aval em favor da Securitizadora em garantia do cumprimento da integralidade das Obrigações Garantidas, podendo, a qualquer tempo, virem a ser chamados para honrar solidariamente todas as obrigações aqui assumidas, na eventualidade de as Devedoras deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos perante a Securitizadora, e/ou no



caso de os recursos da Conta do Patrimônio Separado não serem suficientes, comprometendo-se a adimplir tempestivamente as Obrigações Garantidas (“Aval”).

22.6.1. Os Avalistas declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, serem Avalistas solidários, responsáveis autônomos e principais devedores e pagadores da totalidade das Obrigações Garantidas consubstanciadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão.

22.6.2. As Obrigações Garantidas serão pagas pelos Avalistas no mesmo Dia Útil em que tais valores sejam exigíveis das Devedoras e/ou da Securitizadora, por intermédio da Conta do Patrimônio Separado, independentemente do envio de notificação neste sentido, devendo tais pagamentos serem realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização, exceto se outro prazo for expressamente estabelecido neste Termo de Securitização.

22.6.3. Nenhuma exceção pessoal, objeção ou oposição das Devedoras e/ou da Securitizadora poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações ora assumidas.

22.6.4. Os Avalistas sub-rogam-se nos direitos da Securitizadora caso venham a honrar o Aval, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada, sendo certo que os Avalistas se obrigam a somente exigir tais valores das Devedoras após a quitação integral das Obrigações Garantidas.

22.6.5. Qualquer pagamento realizado pelos Avalistas em virtude do Aval será efetuado de modo que a Securitizadora receba dos Avalistas os valores que seriam pagos caso o pagamento das Obrigações Garantidas previstas neste Termo de Securitização fosse efetuado pela próprias Devedoras e/ou pela própria Securitizadora, com os recursos dos Direitos Creditórios e suas Garantias, objeto do Patrimônio Separado.

22.6.6. A eventual inobservância pelos Investidores e/ou pela Securitizadora: (i) dos requisitos legais requeridos para validade da outorga do Aval; e/ou (ii) dos prazos para execução do Aval; não ensejará, em nenhuma hipótese, perda de qualquer direito ou faculdade dos Investidores e/ou da Securitizadora, estipulados neste Termo de Securitização, podendo o Aval ser executado e exigido pelos Investidores e/ou pela Securitizadora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até integral quitação das Obrigações Garantidas no âmbito deste Termo de Securitização.

22.6.7. Em caso de falecimento dos Avalistas, caso aplicável, ainda que à época do fato haja ou não a mora ou o inadimplemento no pagamento das Obrigações

Garantidas, total ou parcialmente, o Aval prestado pelos Avalistas falecidos no âmbito no âmbito deste Termo de Securitização, por ser obrigação autônoma e distinta da obrigação da Securitizadora, dos demais outorgantes das Garantias e das obrigações dos Avalistas de efetuar o pagamento integral das Obrigações Garantidas no âmbito deste Termo de Securitização, sobreviverá e continuará em pleno e integral vigor e efeito até o pagamento integral da totalidade das Obrigações Garantidas deste Termo, podendo o Aval ser exigido pelos Investidores e/ou pela Securitizadora, inclusive judicialmente, até as forças da herança dos Avalistas.

22.6.8. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas são relacionados ao Emitente, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta.

22.6.9. Declarações dos Avalistas. Cada um dos Avalistas declara e garante à Securitizadora, na presente data, com relação a si, responsabilizando-se pela sua veracidade, completude, precisão e regularidade que:

- (i) tem todos os direitos necessários e plena capacidade legal para celebrar este Termo de Securitização e cumprir as suas obrigações daqui decorrentes, tendo sido praticados todos os atos necessários e obtidas todas as autorizações necessárias para a constituição e outorga do Aval;
- (ii) o estado civil, declarado no preâmbulo deste Termo de Securitização corresponde ao seu estado civil atual, inclusive quanto ao regime de bens;
- (iii) inexistente qualquer impedimento legal ou contratual para a efetivação deste Termo de Securitização e outorga do Aval, os quais não ocasionarão nem resultarão:
 - (a) no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação decorrente de qualquer dos seus contratos, acordos ou compromissos celebrados pelo Avalistas; ou (b) na rescisão de qualquer desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações celebradas pelos Avalistas;
- (iv) este Termo de Securitização ou qualquer outro instrumento que tenha sido entregue ou celebrado em decorrência constituem obrigações legais, lícitas, válidas e vinculantes, exequíveis contra os Avalistas de acordo com seus termos;
- (v) a celebração deste Termo de Securitização e a consumação das operações aqui previstas não estão sujeitas a qualquer autorização ou ordem de qualquer Autoridade Governamental, ente público ou qualquer outra pessoa ou entidade, que não tenham sido devidamente obtidas;
- (vi) até esta data, os Avalistas que não sejam pessoa natural não possuem qualquer obrigação, responsabilidade, irregularidade ou passivo, de qualquer

natureza, contingente ou não, que não esteja refletido ou que não esteja devidamente provisionado em suas demonstrações financeiras, no que for materialmente relevante;

(vii) não existe nenhuma obrigação ou contingência, de qualquer natureza, incluindo, sem limitação, as de natureza cível, trabalhista, fiscal, previdenciária, securitária, tributária, ambiental, financeira, consumerista e regulatória, decorrente de fato, ato ou omissão cujo fato gerador tenha ocorrido até esta data, e que, de qualquer forma tenha criado ou possa criar quaisquer perdas ou contingências não refletidas ou indevidamente refletidas na sua contabilidade, no que for materialmente relevante;

(viii) conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e da *UK Bribery Act of 2010*, e, em particular, declara que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, não oferece e não dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis;

(ix) está cumprindo, em todos os seus aspectos relevantes, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações das Autoridades Governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(x) este Termo de Securitização constitui obrigação legal, válida, vinculante e exigível dos Avalistas, exequível de acordo com seus termos e condições;

(xi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença ou ordem de qualquer Autoridade Governamental ou órgão regulatório é exigido para a celebração e para o cumprimento pelos Avalistas de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;

(xii) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial de sua situação econômico-financeira ou jurídica;

(xiii) preparou e entregou todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos pelas Autoridades Governamentais competentes para a apresentação destas declarações;

(xiv) todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos devidos pelos Avalistas, ou impostas a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros, foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa-fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas;

(xv) observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores dos Avalistas estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como a legislação aplicável à proteção à saúde e segurança pública; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (f) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil, tributária, regulatória e ambiental aplicável; e

(xvi) possui, nesta data, patrimônio suficiente para arcar com o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas.

22.6.10. Os Avalistas comprometem-se a notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações e garantias prestadas na cláusula acima tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas em até 5 (cinco) dias a contar da data de sua ocorrência ou conhecimento.

22.6.11. Os Avalistas encaminharão anualmente à Securitizadora, e desde já autorizam o compartilhamento com os Investidores, em até 120 (cento e vinte) dias a contar da data de encerramento de cada ano fiscal, cópia integral das suas declarações de Imposto de Renda do exercício encerrado.

22.6.12. Outorga Conjugal. Tendo em vista que os Avalistas Anderson e Morgana são casados, um com o outro, ambos assinam também este Termo de Securitização anuindo e autorizando, expressamente e por escrito, em caráter irrevogável e irretratável, a prestação do Aval pelo outro Avalista, neste Termo de Securitização, nos seus exatos termos, em garantia do pagamento integral das



Obrigações Garantidas, conforme previsto no presente instrumento, que, ao final, o subscrevem, tudo nos termos do artigo 1.647, inciso III, do Código Civil.

22.7. Fundo de Reserva. Fundo de reserva constituído mediante a retenção de parte do Valor Total da Emissão na Conta do Patrimônio Separado, que será administrado pela Securitizadora, na forma deste Termo de Securitização, e que servirá como garantia do pagamento dos Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI, devendo obedecer, a todo tempo, a um montante mínimo correspondente a 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI, sendo inicialmente composto por, no mínimo R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ("Valor do Fundo de Reserva" e "Montante Mínimo do Fundo de Reserva").

22.7.1. Constituição do Fundo de Reserva. Tendo em vista que os CRI poderão ser integralizados parcialmente pelos Investidores, isto é, em tranches, a cada integralização dos CRI a Securitizadora reterá, proporcionalmente ao valor da integralização, o valor para constituição do Fundo de Reserva.

22.7.2. Duração do Fundo de Reserva O Fundo de Reserva observará as cláusulas pertinentes deste Termo de Securitização e perdurará até o término da vigência dos CRI, conforme previsto no **ANEXO II**.

22.7.3. Utilização do Fundo de Reserva pela Securitizadora. Em caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária ou em caso de qualquer hipótese de inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, durante o prazo de duração dos CRI, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar o pagamento dos Juros Remuneratórios e Amortização Programada nas respectivas Datas de Pagamento, a Securitizadora poderá levantar a integralidade ou parte desses valores para sua utilização no pagamento dos CRI, permanecendo as Devedoras e os Avalistas solidariamente obrigados a recompor esse Fundo de Reserva, no valor equivalente ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, por meio de aporte financeiro, mediante a transferência de recursos para a Conta do Patrimônio Separado, podendo a Securitizadora notificar as Devedoras e os Avalistas na mesma data da verificação dos valores do Fundo de Reserva para pagamento das Obrigações Garantidas, observadas as consequências e penalidades estabelecidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão.

22.8. Ausência de Garantias Flutuantes da Securitizadora. Não obstante essas garantias específicas, o CRI não contará com garantia flutuante da Securitizadora.

22.9. Vedação à Compensação. As Devedoras não poderão realizar a compensação de qualquer crédito que porventura venha a ser devido pela Securitizadora às Devedoras com



as dívidas das Devedoras para com a Securitizadora em decorrência das obrigações principais e acessórias previstas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.

22.10. Ordem de Excussão das Garantias e/ou Coobrigação. As Garantias não terão ordem de prioridade para sua excussão, podendo ser excutidas e executadas pela Securitizadora, em benefício dos Investidores, em conjunto ou individualmente, de forma concomitante ou não, inclusive as Garantias fidejussórias e/ou reais, ficando a escolha da ordem de excussão a critério da Securitizadora, mediante a prévia e expressa aprovação dos Investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para tal finalidade, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente cumpridas e quitadas, na forma estipulada neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão.

22.11. Fundo de Obras. A Securitizadora está autorizada, a qualquer tempo, a constituir um fundo de obras, mediante a retenção de parte do Valor Total da Emissão e/ou de valores disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, em um montante correspondente ao valor necessário à conclusão das obras dos Empreendimentos, conforme vier a ser indicado no relatório de medição, que será elaborado periodicamente pelo por uma empresa de engenharia contratada pela Securitizadora, às expensas das Devedoras ("Agente de Medição"), para elaborar o Relatório de Medição ("Fundo de Obras").

22.12. Utilização do Fundo de Obras pela Securitizadora. O Fundo de Obras será mantido e administrado pela Securitizadora, e os valores que eventualmente constem nele serão liberados, na frequência estabelecida pela Securitizadora, à Devedora, conforme necessidade apontada no Relatório de Medição, sendo certo que os recursos disponíveis no Fundo de Obras poderão servir como garantia do cumprimento pelas Devedoras das Obrigações Garantidas, na forma do presente Termo de Securitização. Caso os recursos sejam liberados à Devedora e não se prove o valor liberado no mês anterior como efetivamente aplicado na obra, o valor a ser liberado no mês corrente fica bloqueado até a efetiva regularização e ou esclarecimento.

22.13. Fundo de Despesas. A Securitizadora está autorizada a constituir um fundo de despesas, mediante a retenção e manutenção, na Conta do Patrimônio Separado, de um montante inicial de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Fundo de Despesas"), que será utilizado para o pagamento das Despesas recorrentes relacionadas ao Patrimônio Separado ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI.

22.13.1. Utilização do Fundo de Despesas pela Securitizadora. Em caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios ou em caso de qualquer hipótese de inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá levantar a integralidade desses valores para sua utilização no pagamento das Despesas da Emissão eventualmente inadimplidas, permanecendo as Devedoras e



os Avalistas solidariamente obrigados a recompor esse Fundo de Despesas, mantendo a todo tempo o montante mínimo de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), ("Montante Mínimo do Fundo de Despesas"), no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, seja por meio de aporte financeiro, mediante a transferência de recursos para a Conta do Patrimônio Separado, seja por meio da cessão de novos Direitos Creditórios cujos recebíveis serão direcionados ao Fundo de Despesas, seja por meio da excussão das Garantias, incluindo, sem limitação, excussão dos Direitos Creditórios decorrentes da Cessão Fiduciária, devendo a Securitizadora notificar as Devedoras e os Avalistas na mesma data da utilização dos valores do Fundo de Despesas.

XXIII. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

23.1. Declarações e Garantias da Securitizadora. A Securitizadora neste ato declara e garante aos Investidores que:

- (i) é uma sociedade anônima devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, de acordo com as leis brasileiras aplicáveis e a Resolução CVM 60;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Emissão, à Emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou mandatos para assumir, em nome da Securitizadora, as obrigações ora estabelecidas e, em sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e efeito nesta data;
- (iv) na Data de Emissão a Securitizadora é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, das Garantias e da Conta do Patrimônio Separado, em benefício dos Investidores;
- (v) os Créditos Imobiliários são existentes nos exatos valores e condições descritas no Termo de Emissão;
- (vi) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Emissão de que a Securitizadora seja parte constituem obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e



(vii) obriga-se a cumprir, no que couber, os termos da Resolução CVM 60.

23.2. Exatidão e Veracidade das Informações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das suas informações e declarações prestadas por si, aos Investidores e ao Agente Fiduciário, ressaltando que analisou, baseada nos Documentos da Emissão, os documentos relacionados aos CRI para verificação de sua legalidade e ausência de vícios.

23.3. Alteração das Declarações. A Securitizadora compromete-se a notificar por escrito os Investidores e o Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, caso quaisquer das declarações prestadas por si tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisa, incompletas, incorretas ou insuficientes.

XXIV. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

24.1. Obrigações da Securitizadora. Sem prejuízo das demais atribuições da Securitizadora previstas no presente Termo de Securitização, a Securitizadora terá adicionalmente as seguintes obrigações perante os Investidores:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Investidores;
- (ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Investidores;
- (iii) cumprir fielmente as obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Emissão;
- (iv) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Investidores, na forma e prazos estabelecidos neste Termo de Securitização, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa a esta Emissão;
- (v) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores da Securitizadora, bem como da própria Securitizadora;
- (vi) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações solicitados por tal Agente Fiduciário para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica, e consoante os termos deste Termo de Securitização e demais Documentos da Emissão;
- (vii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;

- (viii) quando da aquisição dos Direitos Creditórios e com base nos relatórios previstos nos Documentos da Emissão, verificar se o montante atribuído a algum Devedor representa parcela igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor total dos Direitos Creditórios e, caso positivo, diligenciar para aferir sua situação fiscal;
- (ix) preparar Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado na forma da **Seção XXXIV** deste Termo de Securitização;
- (x) disponibilizar na forma da Resolução CVM 60, as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social ou na data de sua divulgação
- (xi) fornecer tempestivamente de maneira completa e integral as informações solicitadas pela CVM e pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3; e
- (xii) divulgar, nos termos das normas vigentes, o Relatório Anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário, que poderão ser obtidas no seguinte endereço eletrônico: <https://www.commcor.com.br/>.

24.2. Regras, Procedimentos e Controles Internos. A Securitizadora deve desenvolver e implementar regras, procedimentos e controles internos, por escrito, que devem:

- (i) garantir o permanente atendimento às normas, políticas e regulamentações vigentes e aos padrões ético e profissional; e
- (ii) ser efetivos e consistentes com a natureza, complexidade e risco das operações realizadas.

24.3. Diretor Responsável por Controles Internos. O diretor responsável pela implementação e cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos e da Resolução CVM 30 deve encaminhar aos órgãos de administração da Securitizadora, até o último dia útil do mês de abril de cada ano, relatório relativo ao ano civil imediatamente anterior à data de entrega, contendo:

- (i) as conclusões dos exames efetuados;
- (ii) as recomendações a respeito de eventuais deficiências, com o estabelecimento de cronogramas de saneamento, quando for o caso; e
- (iii) a manifestação do diretor responsável pelas atividades de securitização a respeito das deficiências encontradas em verificações anteriores e das medidas planejadas, de acordo com cronograma específico, ou efetivamente adotadas para saná-las.



24.3.1. O relatório da Securitizadora deve alcançar todas as suas subsidiárias integrais.

24.3.2. O relatório deve ficar disponível para a CVM na sede da Securitizadora.

24.4. Segregação de Atividades. A Securitizadora deve manter suas atividades de securitização segregadas das atividades exercidas pelas demais pessoas jurídicas do seu grupo econômico com as quais haja potencial conflito de interesses, sem prejuízo da possibilidade de compartilhamento de recursos.

24.5. Cooperação da Securitizadora com a Emissão do Relatório Anual. A Securitizadora obriga-se desde já a, mediante solicitação expressa, informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do Relatório Anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, e que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até pelo menos 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do Relatório Anual pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

24.6. Divulgação de Informações ao Agente Fiduciário. A Securitizadora se obriga: (i) a fornecer ao Agente Fiduciário todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários e aos Direitos Creditórios no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação; e (ii) a comunicar ao Agente Fiduciário a ciência da ocorrência de qualquer evento que dispare a recompra ou resgate antecipado dos CRI, conforme as várias hipóteses previstas neste Termo de Securitização, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da sua ciência.

XXV. VEDAÇÕES À EMISSORA

25.1. Vedações à Securitizadora. A Securitizadora reconhece que é vedado a ela:

(i) adquirir créditos imobiliários ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas, com o propósito de lastrear suas emissões, salvo quando:

(a) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a Investidores Qualificados;



- (b) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a sociedades que integram o grupo econômico da Securitizadora;
 - (c) as partes relacionadas sejam instituições financeiras e a cessão observar os normativos do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
 - (d) houver a prática de *warehousing*, na forma da Resolução CVM 60; ou
 - (e) houver gestão da inadimplência da carteira de Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado por meio de operação de cessão a partes relacionadas de Créditos Imobiliários inadimplidos em troca de novos Créditos Imobiliários aderentes aos critérios de elegibilidade e demais termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização, desde que a operação seja necessária para que os Investidores recebam a remuneração prevista neste Termo de Securitização;
- (ii) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado, utilizando os bens ou direitos sob regime fiduciário relacionados ao Patrimônio Separado;
 - (iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento não vinculada à Emissão, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60;
 - (iv) adiantar rendas futuras aos Investidores, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado, amortização extraordinária, ou outra forma de liquidação adiantada prevista neste Termo de Securitização ou aprovadas em Assembleia Especial de Investidores;
 - (v) aplicar no exterior os recursos captados com a Emissão;
 - (vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome do Patrimônio Separado; e
 - (vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos Investidores emitidos pela Securitizadora.

25.1.1. Conflitos de Interesse. Na hipótese de que trata o inciso "i" da cláusula 25.1, os Investidores devem ser adequadamente informados, inclusive mediante disposições incluídas ou a serem incluídas neste Termo de Securitização sobre:

- (i) a existência e extensão do potencial conflito de interesses;



- (ii) as medidas adotadas pela Securitizadora para mitigação do potencial conflito de interesses em questão; e
- (iii) os Fatores de Risco decorrentes do potencial conflito de interesses em questão.

25.2. Compromisso de Investimento. A Securitizadora pode celebrar com os Investidores compromisso de investimento, de forma a receber os recursos subscritos para aquisição de Créditos Imobiliários que servirão de lastro para sua emissão conforme chamadas de capital, feitas de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso.

XXVI. DESPESAS DA EMISSÃO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

26.1. Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado. Observadas as despesas da Emissão e da manutenção, administração, realização e liquidação do Patrimônio Separado que serão suportadas pelas Devedoras na forma do Termo de Emissão, são de responsabilidade do Patrimônio Separado as despesas decorrentes da Emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a ("Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado"):

- (i) todos os emolumentos da B3, relativos às CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Emissão, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (ii) remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI;
- (iii) taxa de administração no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais por 1 (uma) série do Patrimônio Separado, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada 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, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as

demaís até o 5º (quinto) dia útil dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

(iv) remuneração da Securitizadora, enquanto Coordenador Líder, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela distribuição da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, na data da primeira data de subscrição e integralização dos CRI;

(v) Será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Emissão que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pelas Devedoras à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

(vi) remuneração da Instituição Custodiante: (i) Registro e Implantação das CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; (ii) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia a remuneração anual, no valor de R\$ R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será

devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos documentos da operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo “Relatório de Horas”. As parcelas citadas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Serão devidas parcelas anuais referentes à custódia das CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referidas CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento. Todas as despesas, tais como mas não se limitando a honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e de notificações, bem como eventuais multas, custas e condenações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer ou tenha que ingressar como autora ou como parte interessada em razão do papel de custodiante e registrador da CCI / CRI que exerce por força da Escritura de Emissão de CCI ou Termo de Securitização dos CRI e do presente Contrato, razoavelmente incorridas (ou a incorrer), previamente aprovadas pela Securitizadora, e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) pela Securitizadora no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição Custodiante nesse sentido. Ressalvadas as hipóteses de culpa ou dolo da Securitizadora, ou quando o objeto da lide não versar especificamente sobre os serviços por ela prestados na qualidade de Instituição Custodiante, a Securitizadora obriga-se a requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo de quaisquer demandas judiciais ou administrativas decorrentes da operação e contratar diretamente um escritório de advocacia para sua defesa, sendo que a escolha desse escritório deverá ocorrer de comum acordo entre as partes. Os demais aspectos envolvendo a remuneração da Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no Contrato de Custódia (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI), a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;

(vii) remuneração do Escriturador e Liquidante: A título de escrituração e liquidação dos CRI, será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;

(viii) remuneração do Agente Fiduciário, conforme previsto na Cláusula 28.10;

(ix) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam

necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(x) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

(xi) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

(xii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

(xiii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xiv) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

(xv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xvi) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleia Especial de Investidores, na forma da regulamentação aplicável;



- (xvii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (xviii) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (xix) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xx) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xxi) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xxii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado;
- (xxiii) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (xxiv) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- (xxv) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser

determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(xxvi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

(xxvii) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;

(xxviii) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita;

(xxix) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita e/ou ao Patrimônio Separado;

(xxx) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;

(xxxi) o ressarcimento das despesas comprovadamente incorridas com locomoção, passagens aéreas, estacionamento, táxi, hospedagem e alimentação dos Investidores e/ou pessoas por eles contratadas, quando destinadas ao acompanhamento dos empreendimentos vinculados à Operação;

(xxxii) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;

(xxxiii) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado;

(xxxiv) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no **ANEXO VIII** deste Termo de Securitização; e

(xxxv) ressarcimento de despesas comprovadamente incorridas com locomoção, passagem aérea, estacionamento, táxi, hospedagem e alimentação pelos



Investidores, com a finalidade de acompanhamento do Empreendimento que fazem parte da Operação.

26.1.1. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei n.º 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente, as Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado serão suportadas pelas Devedoras e, caso estas não consigam arcar, as Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

26.2. Atualização Monetária da Remuneração da Securitizadora. A Remuneração da Securitizadora deverá ser paga líquida de impostos e deverá ser atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste índice ou na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

26.3. Duração da Remuneração da Securitização. A Remuneração da Securitizadora continuará sendo devida à Securitizadora mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada dos Créditos Imobiliários e/ou de qualquer das Obrigações Garantidas, que será calculada e paga proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora, observada as eventuais determinações da Assembleia Especial de Investidores.

26.4. Fundo de Despesas. A Securitizadora está autorizada a constituir um fundo de despesas, mediante a retenção e manutenção, na Conta do Patrimônio Separado, de um montante inicial de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Fundo de Despesas"), que será utilizado para o pagamento das Despesas recorrentes relacionadas ao Patrimônio Separado ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI.

26.5. Utilização do Fundo de Despesas pela Securitizadora. Em caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios ou em caso de qualquer hipótese de inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá levantar a integralidade desses valores para sua utilização no pagamento das Despesas da Emissão eventualmente inadimplidas, permanecendo as Devedoras e os Avalistas solidariamente obrigados a recompor esse Fundo de Despesas, mantendo a todo tempo o montante mínimo de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) ("Montante Mínimo do Fundo de Despesas"), no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, por meio de aporte financeiro.

26.6. Despesas de Responsabilidade dos Investidores. Observadas as disposições desta cláusula, são de responsabilidade dos Investidores:



- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na cláusula 26.1 acima, excetuadas aquelas que serão de responsabilidade das Devedoras na forma do Termo de Emissão; e
- (ii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre os rendimentos pagos em decorrência da titularidade dos CRI.

26.7. Adiantamento do Pagamento das Despesas. Em caso de destituição da Securitizadora 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 deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção dos CRI detidos pelos Investidores, na data da respectiva aprovação.

26.8. Despesas das Devedoras. Não obstante o disposto nas demais cláusulas do presente Termo de Securitização, as despesas com emissão e registro dos Documentos da Emissão, emolumentos de registros cartorários e perante Juntas Comerciais, bem como as despesas ordinárias da operação implementada conforme o disposto nos Documentos da Emissão, serão arcadas exclusivamente pelas Devedoras, conforme as disposições constantes do Termo de Emissão, podendo ser realizado o pagamento de tais despesas pela Securitizadora, com a retenção de parte do Valor das Notas Comerciais ou ainda de quaisquer valores devidos à Devedora, estejam ou não depositados na Conta do Patrimônio Separado, podendo ainda serem compensadas pela Securitizadora contra eventual sobra de Direitos Creditórios, e que seriam devolvidos à Devedora ao término do pagamento dos CRI, situação em que serão deduzidos desses Direitos Creditórios.

26.9. Custos Extraordinários. Quaisquer custos extraordinários que venham a incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleia Especial de Investidores, incluindo, mas não se limitando, a remuneração adicional pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelas Devedoras, que serão compensadas contra eventual sobra de Direitos Creditórios, e que seriam devolvidos à Devedora ao término do pagamento dos CRI, situação em que serão deduzidos desses Direitos Creditórios.

26.10. Outros Custos da Emissão. Quaisquer outros custos e encargos não dispostos neste Termo de Securitização devem ser imputados à Securitizadora, salvo se:

- (i) tratar de encargos e despesas não previstos, desde que sejam, de modo fundamentado pela Securitizadora, próprios à Operação de Securitização e exigíveis para a boa administração do Patrimônio Separado; e



- (ii) houver ratificação posterior em deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

XXVII. PRESTADORES DE SERVIÇOS

27.1. Contratação de Prestadores de Serviços. A Securitizadora deve contratar os seguintes prestadores de serviços, sendo que a contratação ocorre em benefício do Patrimônio Separado ("Prestadores de Serviços"):

- (i) Custodiante para os bens e direitos vinculados à Emissão ou, alternativamente, seu registro em Entidade Registradora;
- (ii) Escriturador;
- (iii) Auditor Independente;
- (iv) Agente Fiduciário; e
- (v) Agente Liquidante.

27.2. Custos do Patrimônio Separado. Os encargos das contratações previstas na cláusula 27.1 acima serão integralmente suportados pelo Patrimônio Separado, observado o disposto a esse respeito no Termo de Emissão, na forma permitida pelo artigo 33, §1º da Resolução CVM 60.

27.3. Requisitos da Custodiante, Escriturador e Auditor Independente. A Custodiante, o Escriturador e o Auditor Independente: (i) devem possuir registro na CVM para exercer a atividade; e (ii) e estarão sujeitos à destituição ou substituição por deliberação da Assembleia Especial de Investidores, na forma expressamente permitida pelo artigo 33, §2º, II da Resolução CVM 60.

27.4. Custodiante. A instituição custodiante da Emissão será a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Custodiante" ou "Instituição Custodiante").

27.5. Escriturador. O escriturador da presente emissão será o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Escriturador").



27.6. Agente Liquidante. O Agente Liquidante da presente emissão será o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04 ("Agente Liquidante").

27.7. Substituição da Custodiante, Escriturador ou Auditor Independente. A Custodiante, o Escriturador e o Auditor Independente poderão ser substituídos a qualquer tempo pelos Investidores, mediante deliberação aprovada por Investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores, que poderá ser convocada a qualquer tempo na forma prevista neste Termo de Securitização.

27.7.1. Caso a Assembleia Especial de Investidores aprove a substituição da Custodiante, do Escriturador e/ou do Auditor Independente, os Investidores poderão determinar à Securitizadora a contratação de um novo prestador de serviço para a referida função que tenha sido aprovado pela Assembleia Especial de Investidores, devendo a Securitizadora operacionalizar a substituição no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da aprovação pelos Investidores.

27.7.2. Os Investidores poderão apresentar no âmbito da Assembleia Especial de Investidores as propostas porventura obtidas de outros prestadores de serviços com vistas a debater a escolha do prestador de serviços para qualquer das atuais funções exercidas pelos referidos atuais Prestadores de Serviços.

27.7.3. A Securitizadora poderá propor a substituição de qualquer dos referidos Prestadores de Serviços (Custodiante, o Escriturador e o Auditor Independente), mas a contratação de qualquer substituto igualmente dependerá de aprovação da Assembleia Especial de Investidores, na forma estipulada na cláusula 27.7 deste Termo de Securitização.

27.8. Substituição do Auditor Independente. A Securitizadora pode substituir o Auditor Independente em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações deste Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável.

27.8.1. A substituição do Auditor Independente deve ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à SSE/CVM.

27.9. Contratação de Agente de Cobrança Judicial ou Extrajudicial. A Securitizadora não poderá contratar e/ou substituir o Servicer e/ou agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios inadimplidos, exceto mediante a aprovação prévia pelos



Investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores, hipótese em que os encargos de tal contratação serão suportados pelo Patrimônio Separado.

27.10. Contratação de Classificação de Risco. Em virtude desta Emissão ser realizada apenas para Investidores Profissionais, na forma da Resolução CVM 160, fica dispensada a realização de classificação de risco dos CRI desta Emissão.

27.11. Serviços de Custódia. O serviço de custódia ou registro dos CRI alcança a guarda dos documentos comprobatórios que representam os Créditos Imobiliários vinculados à Emissão.

27.11.1. A Custodiante pode contratar depositário para os documentos que integram o lastro da Emissão, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

27.11.2. A Custodiante ou registrador, conforme o caso, deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios.

27.11.3. Os documentos referidos na cláusula 27.11 são aqueles que a Securitizadora e a Custodiante ou registrador julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e das correspondentes operações que os lastreiam.

27.11.4. A atuação da Instituição Custodiante do Lastro limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante do Lastro 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.

27.11.5. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, as Devedoras obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

27.12. Regras do Agente Fiduciário. No âmbito de sua atuação em operações de securitização, aplicam-se ao Agente Fiduciário os direitos e as obrigações estabelecidos na lei e na regulamentação aplicável ao exercício da função. As regras aplicáveis ao Agente Fiduciário se encontram na **Seção XXVIII** deste Termo de Securitização.



27.13. Monitoramento, Controle, Processamento e Liquidação de Ativos. Não obstante a Securitizadora ser responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados à Emissão, a Securitizadora pode contratar prestadores de serviços para essas atividades, sem se eximir de suas responsabilidades.

XXVIII. AGENTE FIDUCIÁRIO

28.1. Agente Fiduciário. A Securitizadora nomeia e constitui **OLIVEIRA TRUST DISITRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, como agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário").

28.2. Aceitação. O Agente Fiduciário neste ato aceita a nomeação para representar os interesses da comunhão dos Investidores dos CRI perante a Securitizadora, iniciando imediatamente o exercício de suas funções, conforme as estipulações constantes deste Termo de Securitização, o disposto na Lei n.º 14.430/22, o artigo 66 da Lei n.º 6.404/76 e as disposições da Resolução CVM 17.

28.3. Declarações do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário declara aos Investidores nesta data que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente todas as cláusulas e condições deste Termo de Securitização;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) está devidamente autorizado a promover a liquidação do Patrimônio Separado na forma deste Termo de Securitização;
- (v) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vi) não tem qualquer impedimento legal para exercer a função que lhe é conferida, conforme parágrafo terceiro do Artigo 66 da Lei n.º 6.404/76 e o Artigo 6º da Resolução CVM 17;



(vii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no Artigo 6º da Resolução CVM 17;

(viii) não tem qualquer ligação com a Securitizadora que o impeça de exercer suas funções;

(ix) verificou a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a veracidade das informações relativas às Garantias, a constituição e exequibilidade das Garantias, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de garantias e de aprovação da Emissão não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes, bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na B3 nos termos da Cláusula 7.4 acima. Adicionalmente, (i) conforme convencionado pelas partes no Termo de Emissão, a Razão de Garantia Obras deverá corresponder a 120% (cento e vinte por cento), a Razão de Garantia Estoque deverá corresponder a 153% (cento e cinquenta e três por cento), a Razão de Garantia Saldo Devedor a 130% (cento e trinta por cento) e o Índice de Fluxo Mensal Geral a 130% (cento e trinta por cento), entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, os quais serão considerados como suficientes caso estejam atendidos; e (ii) conforme convencionado pelas partes nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis celebrados pelas Devedoras, os imóveis objeto da alienação fiduciária, para fins de leilão correspondem ao montante de aproximadamente R\$ 128.000.000,00 (cento e vinte oito milhões de reais), o qual será considerado como suficiente para os fins do disposto acima, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Investidores, tendo em vista possíveis variações de mercado;

(x) atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Securitizadora ou de sociedades integrantes do seu grupo econômico, conforme descrita e caracterizada no **ANEXO IX** deste Termo de Securitização.

28.4. Prazo de Exercício. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a liquidação total dos CRI ou até a sua efetiva substituição, o que ocorrer primeiro.

28.5. Obrigações do Agente Fiduciário. São obrigações do Agente Fiduciário:

(i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;

- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- (iii) exercer a administração do Patrimônio Separado na hipótese de insolvência da Securitizadora, observados os demais termos e condições previstos neste Termo de Securitização;
- (iv) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Investidores;
- (v) proteger os direitos e interesses dos Investidores, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (vi) renunciar à função na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores prevista no Artigo 7º da Resolução CVM 17, para deliberar sobre sua substituição;
- (vii) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (ix) diligenciar junto à Securitizadora para que a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos cartórios e órgãos competentes, nos casos em que tal registro seja exigido por lei, adotando as medidas eventualmente previstas em lei no caso da omissão da Securitizadora;
- (x) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Investidores sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento no Relatório Anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xi) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;
- (xii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI, conforme o caso;



- (xiii) examinar eventual proposta de substituição das Garantias, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiv) intimar as Devedoras ou os sócios das Devedoras a reforçar as Garantias dadas na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem objeto das Garantias, quando aplicável, ou o domicílio ou a sede do Devedor, das Devedoras, ou dos Avalistas;
- (xvi) solicitar auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado, quando considerar necessário;
- (xvii) convocar a Assembleia Especial de Investidores quando necessário, na forma do Artigo 10 da Resolução CVM 17;
- (xviii) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xix) manter atualizada a relação dos Investidores e de seus endereços;
- (xx) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) comunicar aos Investidores qualquer inadimplemento de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização pela Securitizadora, incluindo, sem limitação, as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores, indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no Artigo 16, inciso II, da Resolução CVM 17;
- (xxii) verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios;
- (xxiii) verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar que os direitos conferidos aos Investidores em decorrência deste Termo de Securitização não sejam cedidos a terceiros;



(xxiv) exercer a administração do Patrimônio Separado na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização;

(xxv) promover a liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização;

(xxvi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, o Relatório Anual descrevendo os fatos relevantes referentes à Emissão e ao Patrimônio Separado ocorridos durante o exercício social; e

(xxvii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais previstas no Artigo 16 da Resolução CVM 17, que deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública pelo prazo de 3 (três) anos.

28.5.1. Atuação do Agente Fiduciário em Caso de Inadimplemento. No caso de inadimplemento de quaisquer das obrigações constantes do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário poderá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger os direitos ou defender os interesses dos Investidores, na forma do Artigo 12 da Resolução CVM 17.

28.6. Poderes do Agente Fiduciário. Ao Agente Fiduciário são concedidos todos os poderes necessários para o fiel cumprimento de suas obrigações conforme constantes deste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, poderes para administrar a Conta do Patrimônio Separado em caso de assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, na forma prevista no artigo 31, da Lei n.º 14.430/22, podendo, para tanto, solicitar e retirar saldos, extratos, documentos de toda e qualquer natureza em posse da Securitizadora e relacionados, de forma direta ou indireta, aos CRI, Créditos Imobiliários, Direitos Creditórios, CCI, Garantias, informações detalhadas e completas sobre o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, fazer aplicações financeiras, resgatar e transferir, contratar e resgatar títulos de capitalização e fundos investimentos, receber e dar quitação, cobrar as Devedoras dos Direitos Creditórios, excutir as Garantias, satisfazer exigências, receber e remeter ordens de pagamento, assinar todos os contratos e documentos necessários e exigidos por instituição financeira ou agente de financiamento, tudo conforme deliberado pelos Investidores em Assembleia Geral convocada na forma das cláusulas XXI e XXIX deste Termo de Securitização.

28.7. Relatório Anual do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deve divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora e do Patrimônio Separado, relatório anual descrevendo, para cada emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos ao respectivo valor



mobiliário e contendo, no mínimo os itens legais previstos no artigo 15 da Resolução CVM 17.

28.7.1. Disponibilização do Relatório Anual. O Relatório Anual estipulado na Cláusula 28.5 (xxvi) e na Cláusula 28.7 deve ser mantido disponível para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos.

28.7.2. Lista Atualizada de Emissões. O Agente Fiduciário deve manter ainda disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das Emissões em que exerce essa função.

28.8. Prestação de Informações Eventuais. O Agente Fiduciário deve divulgar em sua página na rede mundial de computadores as seguintes informações eventuais:

- (i) comunicação sobre o inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;
- (ii) editais de convocação e informações necessárias para o exercício do direito de voto nas assembleias dos Investidores por ele convocadas, na mesma data da sua divulgação e envio à Securitizadora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica; e
- (iii) outras informações consideradas relevantes.

28.8.1. As informações previstas na Cláusula 28.8 devem ser mantidas disponíveis para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos.

28.9. Atuação do Agente Fiduciário em Outras Emissões. O Agente Fiduciário que atuar nesta função em outra Emissão da Securitizadora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo deve assegurar tratamento equitativo a todos os titulares de valores mobiliários, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série, na forma do Artigo 6º, parágrafo segundo, da Resolução CVM 17.

28.10. Remuneração. Serão devidos pelo Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos



deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee"; (iii) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 31 de janeiro de 2027 e a segunda em 31 de julho de 2027, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, nos termos deste instrumento, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar; (iv) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais de Investidores, presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Investidores ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Emissão e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do



Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais de Investidores, presenciais ou virtuais, e aditamentos aos Documentos da Emissão.

28.10.1. As parcelas na Cláusula 28.10 acima serão reajustadas pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste índice ou 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.

28.10.2. 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.

28.10.3. As parcelas citadas nos itens 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) e o 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.

28.10.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois 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*.

28.10.5. Adicionalmente, a Securitizadora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização, proteger os direitos e interesses dos Investidores ou para realizar os Créditos Imobiliários e/ou os Direitos Creditórios. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para custeio de tais despesas, os Investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de suas respectivas participações nos CRI, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora e ou pelas Devedoras conforme o caso. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Investidores, à Securitizadora, à Devedora e, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Investidores. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste

instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se for o caso, nos termos do Ofício Circular CVM n.º 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, incluindo honorários sucumbenciais, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele e por ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de quaisquer ações promovidas pela Securitizadora, pela Devedora ou qualquer terceiros, 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.

28.10.6. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário, o pagamento deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

28.10.7. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar Créditos Imobiliários e/ou Direitos Creditórios para pagamento dos valores devidos aos Investidores em decorrência dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista neste Termo de Securitização será acrescido à dívida do Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17.

28.10.8. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes na Conta do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos Investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.



28.10.9. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora ou pelos Investidores, conforme o caso.

28.11. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, devendo ser convocada Assembleia Especial de Investidores para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, que deverá ser convocada nos termos do artigo 7º e parágrafos da Resolução CVM 17.

28.12. Destituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído: (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; (ii) pelo voto favorável da maioria simples dos Investidores presentes na Assembleia Especial de Investidores convocada para esta finalidade, sem prejuízo de outras matérias constantes da ordem do dia.

28.13. Renúncia. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que outra instituição aprovada em Assembleia Especial de Investidores assuma efetivamente as suas funções, conforme definido no presente Termo de Securitização.

28.14. Novo Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do presente Termo de Securitização, cuja remuneração será estabelecida nos termos de aditamento a este Termo de Securitização.

28.15. Comunicação do Novo Agente Fiduciário à CVM. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser comunicada à CVM no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento do Termo de Securitização nos órgãos competentes, na forma do artigo 9º da Resolução CVM 17. Juntamente com a comunicação deverão ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas no caput e §1º do artigo 5º da Resolução CVM 17.

28.16. Aditamento a este Termo por Substituição do Agente Fiduciário. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

28.17. Responsabilidade do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário responde perante os Investidores pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

28.18. Manutenção de Arquivos. O Agente Fiduciário deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidos neste Termo de Securitização e na Resolução CVM 17.



Os documentos e informações aqui referidos podem ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

28.19. Acesso à Informação pelo Agente Fiduciário. A Securitizadora deve prestar ao Agente Fiduciário todas as informações necessárias para assegurar o cumprimento dos deveres a ele impostos por este Termo de Securitização e na Resolução CVM 17. O Escriturador deve fornecer ao Agente Fiduciário relação atualizada dos Investidores em que ele exerça essa função, incluindo seus endereços, telefone, e-mail e demais dados de contato.

XXIX. SUBSTITUIÇÃO DA EMISSORA POR OUTRA SECURITIZADORA

29.1. Hipóteses de Destituição da Securitizadora. A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, sem prejuízo do disposto nas cláusulas 21.1 e 21.7 acima:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora;
- (iii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial de Investidores, observado o disposto na Cláusula 29.2 abaixo; ou
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Investidores, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

29.1.1. Hipótese de Insuficiência dos Bens do Patrimônio Separado. Na hipótese prevista no inciso (i) da Cláusula 29.1, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma das Cláusulas 21.7 e 21.8.1 acima;

29.1.2. Hipótese de Decretação de Falência ou Recuperação da Securitizadora. Na hipótese prevista no inciso (ii) da Cláusula 29.1, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e transitoriamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma das Cláusulas 21.1 a **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima.



29.2. Substituição da Securitizadora por Decisão dos Investidores. O Agente Fiduciário e/ou A Securitizadora mediante solicitação dos Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado, isoladamente ou em conjunto com outros Investidores, poderão convocar Assembleia Especial de Investidores ou poderão determinar que a Securitizadora convoque Assembleia Especial de Investidores com a finalidade de deliberar a substituição da Securitizadora por outra companhia securitizadora.

29.2.1. Prazo de Convocação. Na hipótese do inciso de solicitação pelos investidores, acima, os Investidores deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial de Investidores à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia Especial de Investidores, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, conforme previsto no artigo 11, inciso "XVI", DA Resolução CVM 17, dispensando o envio de qualquer solicitação à Securitizadora.

29.3. Aprovação da Substituição da Securitizadora. Caso seja aprovada a substituição da Securitizadora em sede de Assembleia Especial de Investidores, os Investidores deverão especificar: (i) a denominação e demais dados da qualificação da nova companhia securitizadora a assumir o Patrimônio Separado; e (ii) os termos e condições da contratação da nova companhia securitizadora; e (iii) os termos e condições do procedimento de transição da administração do Patrimônio Separado pela Securitizadora à nova companhia securitizadora.

29.4. Remuneração da Securitizadora Durante o Período de Transição. A Remuneração da Securitizadora deverá continuar a ser paga pelo Patrimônio Separado à Securitizadora até o término do período de transição, observado o limite máximo de 6 (seis) meses de pagamento da Remuneração da Securitizadora a partir da deliberação da Assembleia Especial de Investidores que deliberar pela substituição da Securitizadora.

XXX. PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES

30.1. Prestação de Informações pela Securitizadora. A Securitizadora deve divulgar informações:

- (i) verdadeiras, completas, consistentes e que não induzam o Investidor a erro;
- (ii) escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa;
- (iii) de forma abrangente, equitativa e simultânea para todo o mercado; e



(iv) úteis à avaliação dos CRI por ela emitidos.

30.2. Informação com Prazo Determinado. Sempre que a informação divulgada pela Securitizadora for válida por um prazo determinável, a Securitizadora deverá indicar tal prazo.

30.3. Informações Factuais. A Securitizadora deverá diferenciar informações factuais de interpretações, opiniões, projeções e estimativas, devendo ainda, sempre que possível e adequado, as informações factuais virem acompanhadas da indicação de suas fontes.

30.4. Divulgação de Informações Requisitadas pelos Investidores. A Securitizadora pode divulgar informações específicas que lhes sejam requisitadas pelos Investidores, inclusive com relação ao formato de seu envio, devendo a divulgação de qualquer informação ser simultaneamente disponibilizada na página da Securitizadora na rede mundial de computadores.

30.5. Envio de Informações Periódicas e Eventuais à CVM. A Securitizadora deve enviar à CVM as informações periódicas e eventuais, conforme conteúdo, forma e prazos estabelecidos na Resolução CVM 60, que deverão ser entregues simultaneamente às entidades administradoras dos mercados em que os CRI da Securitizadora sejam admitidos à negociação, na forma por elas estabelecida.

30.6. Divulgação de Informações Atualizadas na Internet. A Securitizadora deve manter em sua página na rede mundial de computadores as seguintes informações atualizadas:

- (i) formulário de referência;
- (ii) código de ética;
- (iii) regras, procedimentos e descrição dos controles internos; e
- (iv) seção específica desta Emissão, contendo, no mínimo:
 - (a) convocações de Assembleia Especial de Investidores e eventuais comunicados realizados pela Securitizadora com relação à Emissão;
 - (b) Demonstrações Financeiras auditadas do Patrimônio Separado, elaboradas nos termos do Artigo 50 da Resolução CVM 60; e
 - (c) relatórios elaborados pelo Agente Fiduciário de acordo com a regulamentação específica, quando aplicável, relacionados à Emissão, notadamente o Relatório Anual.



30.6.1. As instituições contratadas devem fornecer à Securitizadora as informações necessárias à atualização da seção de que trata o inciso (iv) da Cláusula 30.6, de acordo com suas atribuições no âmbito da Emissão.

XXXI. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS

31.1. Informações Periódicas. A Securitizadora deve enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, as seguintes informações periódicas:

- (i) formulário de referência, nos termos do Suplemento C da Resolução CVM 60;
- (ii) informações cadastrais, nos termos do Suplemento D da Resolução CVM 60 e da regulamentação que dispõe sobre o cadastro de participantes do mercado de valores mobiliários;
- (iii) informes mensais da Emissão, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem;
- (iv) Demonstrações Financeiras auditadas da Securitizadora, em até 3 (três) meses do encerramento do exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do relatório do Auditor Independente;
- (v) Demonstrações Financeiras auditadas do Patrimônio Separado, em até 3 (três) meses do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, que devem ser elaboradas de acordo com a Lei n.º 6.404, de 1976, e com as normas da CVM, e auditadas pelo Auditor Independente; e
- (vi) relatórios elaborados pelo Agente Fiduciário de acordo com a regulamentação específica, quando aplicável, em até 2 (dois) Dias Úteis, após decorrido o prazo de 4 (quatro) meses do encerramento do exercício social ou no mesmo dia de sua divulgação, o que ocorrer primeiro.

31.2. Relatório Mensal. A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, nos termos da Resolução CVM 60 ("Relatório Mensal").

XXXII. INFORMAÇÕES EVENTUAIS



32.1. Informações Eventuais. A Securitizadora deve enviar à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, as seguintes informações eventuais referentes à Emissão, conforme aplicável:

- (i) edital de convocação da Assembleia Especial de Investidores no mesmo dia de sua primeira publicação;
- (ii) sumário das decisões tomadas na Assembleia Especial de Investidores, no mesmo dia da sua realização;
- (iii) ata da Assembleia Especial de Investidores e Assembleia Geral da Securitizadora, em até 7 (sete) Dias Úteis de sua realização, acompanhada das eventuais declarações de voto, dissidência ou protesto;
- (iv) comunicação sobre ato ou fato relevante referente à Emissão e à Securitizadora;
- (v) relatórios de agências classificadoras de risco, contratadas para a Emissão ou para a Securitizadora, se for o caso, e suas atualizações, se houver, na data de sua divulgação;
- (vi) comunicação, pela Securitizadora, da alteração do Auditor Independente nos termos da regulamentação específica;
- (vii) emissão deste Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, em 7 (sete) Dias Úteis de sua assinatura;
- (viii) petição inicial de recuperação judicial, com todos os documentos que a instruem, no mesmo dia do protocolo em juízo;
- (ix) plano de recuperação judicial, no mesmo dia do protocolo em juízo;
- (x) sentença denegatória ou concessiva do pedido de recuperação judicial, com a indicação, neste último caso, do administrador judicial nomeado pelo juiz, no mesmo dia de sua ciência pela Securitizadora;
- (xi) pedido de homologação do plano de recuperação extrajudicial, com as Demonstrações Financeiras levantadas especialmente para instruir o pedido, no mesmo dia do protocolo em juízo;
- (xii) sentença denegatória ou concessiva da homologação do plano de recuperação extrajudicial, no mesmo dia de sua ciência pela Securitizadora;

(xiii) pedido de falência, desde que fundado em valor relevante, no mesmo dia de sua ciência pela Securitizadora; e

(xiv) sentença denegatória ou concessiva do pedido de falência, no mesmo dia de sua ciência pela Securitizadora.

32.2. Dispensa de Entrega do Sumário da Decisões. A Securitizadora que entregar a ata da Assembleia Especial de Investidores no mesmo dia de sua realização fica dispensada de entregar o sumário das decisões tomadas na assembleia.

32.3. Dispensa de Edital de Convocação. A Securitizadora está dispensada de elaboração do edital de convocação da Assembleia Especial de Investidores, caso tal assembleia tenha participação de todos os Investidores.

32.4. Indicação das Aprovações, Rejeições e Abstenções. A ata da Assembleia Especial de Investidores deve indicar quantas aprovações, rejeições e abstenções cada deliberação recebeu.

32.5. Outras Informações Eventuais. A Securitizadora registrada na categoria S2 deve enviar também à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, as seguintes informações eventuais:

(i) atas de reuniões do Conselho de Administração da Securitizadora, desde que contenham deliberações destinadas a produzir efeitos perante terceiros, acompanhadas das eventuais manifestações encaminhadas pelos conselheiros, em até 7 (sete) Dias Úteis contados de sua realização; e

(ii) estatuto social consolidado, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da assembleia geral de acionistas que deliberou a alteração de estatuto social da Securitizadora.

XXXIII. FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

33.1. Formulário de Referência. O Formulário de Referência é documento eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento C da Resolução CVM 60, o qual deve ser entregue anualmente pela Securitizadora, em até 5 (cinco) meses contados da data de encerramento do exercício social ("Formulário de Referência").

33.2. Atualização do Formulário de Referência. A Securitizadora deve atualizar os campos correspondentes do Formulário de Referência em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ocorrência de qualquer dos seguintes fatos:

(i) emissão pública de novos títulos de securitização;



(ii) incorporação, incorporação de ações, fusão ou cisão envolvendo a Securitizadora; e

(iii) decretação de falência, recuperação judicial, liquidação judicial ou extrajudicial ou homologação judicial de recuperação extrajudicial da Securitizadora.

XXXIV. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

34.1. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. A Securitizadora deve encaminhar à CVM, na data em que forem colocadas à disposição do público, o que não deve ultrapassar 3 (três) meses do encerramento do exercício social, findo em 31 de março de cada ano, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, que devem ser elaboradas de acordo com a Lei n.º 6.404, de 1976, e com as normas da CVM, e auditadas pelo Auditor Independente.

34.2. Demonstrações Financeiras Autônomas. O Patrimônio Separado é considerado uma entidade que reporta informações para fins de elaboração de Demonstrações Financeiras individuais.

34.3. Composição das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. As Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado devem ser comparativas com as do exercício anterior e conter:

- (i) balanço patrimonial;
- (ii) demonstração dos resultados;
- (iii) demonstração dos fluxos de caixa elaborada pelo método direto; e
- (iv) notas explicativas.

34.4. Notas Explicativas das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. As notas explicativas das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado devem conter, no mínimo:

- (i) contexto operacional, que deve incluir, quando aplicável:
 - (a) data de início da Emissão;
 - (b) sumário das operações efetuadas;
 - (c) critérios previstos para a revolvência dos Créditos Imobiliários, se for o caso;

- (d) forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos; e
- (e) mecanismos de Retenção de Risco utilizados na estrutura da securitização, tais como garantias reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos durante o exercício;
- (ii) base de preparação;
- (iii) descrição das principais práticas contábeis adotadas, incluindo os critérios para a constituição de provisão para perdas por redução no valor de recuperação dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios;
- (iv) informações detalhadas, observada a relevância, sobre os Créditos Imobiliários, incluindo:
 - (a) descrição dos Créditos Imobiliários adquiridos;
 - (b) valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas;
 - (c) montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício;
 - (d) garantias relacionadas diretamente com os Créditos Imobiliários;
 - (e) procedimentos de cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, incluindo a execução de Garantias e custos envolvidos;
 - (f) eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado do Patrimônio Separado, o pagamento dos valores devidos e a rentabilidade dos Investidores; e
 - (g) informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Securitizadora para a definição dessa avaliação, os valores dos Créditos Imobiliários adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os Créditos Imobiliários adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios;
- (v) detalhamento do passivo da Emissão, incluindo:



- (a) valores relativos a cada série e às suas respectivas características, tais como prazo, remuneração e cronograma de amortizações;
- (b) principais direitos políticos inerentes a cada classe de CRI; e
- (c) sumário das principais deliberações de Investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores durante o exercício;
- (vi) relação dos principais Prestadores de Serviços, sua forma de remuneração e as despesas incorridas no exercício;
- (vii) classificação de risco da Emissão, se classificada por agência classificadora de risco;
- (viii) informação sobre se o Auditor Independente presta outro tipo de serviço, que não o de auditoria, à Securitizadora;
- (ix) eventos subsequentes relevantes ocorridos após a data de encerramento das Demonstrações Financeiras e antes de sua emissão; e
- (x) outras informações que a Securitizadora julgue relevantes para o completo entendimento das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado.

34.5. Encerramento do Exercício do Patrimônio Separado. A data do encerramento do exercício do Patrimônio Separado, para fins de elaboração das Demonstrações Financeiras, será 31 de dezembro de cada ano.

XXXV. ATOS OU FATOS RELEVANTES E PUBLICIDADE

35.1. Atos ou Fatos Relevantes. A divulgação referida no inciso (iv) da Cláusula 32.1 deve abranger qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado à Emissão, aos ativos que a lastreiam, ou à Securitizadora.

35.2. Definição de Ato ou Fato Relevante. Considera-se relevante qualquer deliberação da Assembleia Especial de Investidores ou da Securitizadora, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado à Emissão, ao lastro ou à Securitizadora que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação dos CRI emitidos ou a eles referenciados;
- (ii) na decisão dos Investidores de comprar, vender ou manter os CRI emitidos ou a eles referenciados; ou

(iii) na decisão dos Investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de Investidores dos CRI emitidos ou a eles referenciados.

35.3. Vazamento de Ato ou Fato Relevante. A Securitizadora fica obrigada a divulgar imediatamente o ato ou fato relevante, na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada da Emissão.

35.4. Publicidade. Nos termos da Resolução CVM n.º 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, tais como editais de convocação, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://habitasec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

35.5. Comunicação aos Investidores e ao Agente Fiduciário. A Securitizadora se obriga a informar todo o disposto na Cláusula 39.4 acima, inclusive os atos e fatos da Securitizadora aos Investidores e ao Agente Fiduciário mediante envio de comunicação escrita por e-mail ou outra forma equivalente, desde que haja certeza do recebimento pelos destinatários, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência de cada respectivo ato ou fato relevante.

XXXVI. MANUTENÇÃO DE ARQUIVOS

36.1. Manutenção de Arquivos. A Securitizadora deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidos pela Resolução CVM 60, bem como toda a correspondência, interna e externa, todos os papéis de trabalho, relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas funções.

36.2. Documentos Digitais. As imagens digitalizadas são admitidas em substituição aos documentos originais, desde que o processo seja realizado de acordo com a lei que dispõe sobre elaboração e o arquivamento de documentos públicos e privados em meios eletromagnéticos, e com o decreto que estabelece a técnica e os requisitos para a digitalização desses documentos.

36.3. Descarte de Documentos. O documento de origem pode ser descartado após sua digitalização, exceto se apresentar danos materiais que prejudiquem sua legibilidade.

XXXVII. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO



37.1. Registro do Termo de Securitização. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3 pela Securitizadora para fins de registro do regime fiduciário instituído pela Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 26 da Lei n.º 14.430/22 e custodiados junto à Custodiante, nos termos dos artigos 33, I e 34 da Resolução CVM 60.

XXXVIII. DISPOSIÇÕES GERAIS

38.1. Declarações. As declarações do Agente Fiduciário e da Custodiante integram o presente Termo de Securitização, na forma do **ANEXO IV** e do **ANEXO V**.

38.2. Notificações. As comunicações a serem enviadas no âmbito do presente Termo de Securitização: (i) se feitas por correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu recebimento, e desde que seu recebimento seja comprovadamente confirmado por meio idôneo e hábil a tal confirmação, devendo os respectivos originais serem encaminhados até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem; (ii) se feitas por correspondência, as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo Correio, empresa de courier ou por telegrama; (iii) se feitas pessoalmente, mediante assinatura de protocolo de recebimento, para as seguintes Partes nos endereços indicados no preâmbulo do presente Termo de Securitização, ou tais outros endereços que qualquer das Partes vier a informar às outras Partes por escrito.

38.3. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo Investidor. Os riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade e regulamentação específica, que se relacionam tanto à Securitizadora, quanto à Devedora, às Garantias e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os riscos relacionados exclusivamente à Securitizadora, aos CRI, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão estão descritos no **ANEXO I** deste Termo de Securitização.

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



38.5. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, de acordo com seus termos e condições.

38.6. Aditamentos ao Termo de Securitização. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Investidores, observados os quóruns de aprovação previstos neste Termo de Securitização; (ii) pela Securitizadora; e (iii) pelo Agente Fiduciário, exceto se disposto de outra forma neste Termo de Securitização ou na Resolução CVM 60.

38.7. Validade, Legalidade e Exequibilidade. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização 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.

38.8. LGPD. As Partes se obrigam a cumprir as disposições contidas na Lei Geral de Proteção de Dados ("LGPD") quando do tratamento de dados pessoais relacionados ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Emissão, devendo observar a boa-fé e os princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação, responsabilização e prestação de contas previstos na LGPD. As Partes devem ainda: (i) tomar medidas para informar sua equipe sobre a responsabilidade, requisitos e condições para o tratamento de dados; (ii) notificar as demais Partes quando souberem ou suspeitarem da ocorrência de violação da LGPD; (iii) auditar e investigar eventual suspeita de violação à legislação e tomar todas as medidas razoáveis necessárias para conter ou eliminar a exposição de dados; e (iv) buscar resoluções para atenuar qualquer dano decorrente do tratamento de dados pessoais dos tomadores, entre outras medidas cabíveis e mecanismos aplicáveis para mitigação de risco. O disposto acima não se aplica quanto à divulgação dos documentos da Operação de Securitização, as publicações das assembleias, relatórios de garantias e outros inerentes as obrigações legais de securitização de ativos, na rede mundial de computadores.

38.9. Proteção de Dados. A Securitizadora, o Agente Fiduciário e os Garantidores dos CRI consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da Operação de Securitização ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Emissão, autorizando expressamente o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

38.10. Assinatura Digital. As Partes concordam que os Documentos da Emissão poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874/2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2/2001, no Decreto n.º 10.278/2020, conforme aplicável, e, ainda, no Enunciado n.º 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 capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “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 nos Documentos da Emissão, exceto se de outra forma for exigida para atos perante terceiros, em especial cartórios de registro 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 respectiva exigência. A assinatura de mais de uma via deste Termo de Securitização com o mesmo teor e/ou a sua reprodução terão o mesmo e um só efeito.

38.11. Legislação Aplicável. Este Termo de Securitização é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

38.12. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

XXXIX. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

39.1. Definições. As expressões sublinhadas abaixo terão o significado que lhes é atribuído em cada respectivo item deste Termo de Securitização:

“Abecker” tem o significado que lhe é atribuído no preâmbulo;

“Araquari SPE” tem o significado que lhe é atribuído no preâmbulo;

“Afiliada” significa os Controladores, as Controladas, coligadas e sociedades sob Controle comum, de forma indireta ou direta, da pessoa, sociedade ou entidade referida, até o nível da pessoa física, sendo que quando se tratar de uma pessoa natural, qualquer outra pessoa natural parente até o 3º (terceiro) grau;

“Agente Fiduciário” significa a pessoa jurídica estipulada na Cláusula 28.1, que exerce a função de agente fiduciário no âmbito desta Emissão, observado regramento constante da Cláusula XXVIII deste Termo de Securitização;

“Agente Liquidante” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 27.6 deste Termo de Securitização;



“Amortização” ou “Amortização Programada” significa o pagamento aos Investidores de parcela do valor de principal dos seus investimentos sem redução da quantidade dos CRI detidos pelo Investidor, na forma da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;

“Amortização Extraordinária Compulsória” tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 15.1 deste Termo de Securitização;

“ANBIMA” significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, conj. 704, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 34.271.171/0001-77;

“Assembleia Especial de Investidores” significa a assembleia dos Investidores titulares dos CRI desta Emissão, na forma da Cláusula 19.1;

“Aval” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 22.6 deste Termo de Securitização;

“Avalistas” significa as pessoas que prestam a garantia de Aval, qualificadas no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Autoridade Governamental” significa quaisquer órgãos, departamentos, repartições, agências ou outras autoridades que exerçam funções executivas, legislativas, judiciárias, reguladoras ou administrativas de natureza governamental nas esferas federais, estaduais e municipais no Brasil;

“B3” significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;

“Biguassu” tem o significado que lhe é atribuído no preâmbulo;

“CCI” significam as Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pela Securitizadora, na qualidade de credora das Notas Comerciais, sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários provenientes das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, e que servem de lastro à presente Emissão dos CRI;

“Certificados de Recebíveis Imobiliários” ou “CRI” significa o(s) valor(es) mobiliário(s) emitido(s) pela Securitizadora com lastro nos Créditos Imobiliários conforme este Termo de Securitização, observado o disposto na Lei n.º 14.430/22, e na Resolução CVM 60;

“Cessões Fiduciárias” significa as garantias reais de cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes da venda das unidades imobiliárias dos Empreendimentos Garantia, incluindo direitos de créditos imobiliários presentes e/ou futuros, constituída pelas



Fiduciantes da CF em garantia das Obrigações Garantidas das Quatro Emissões, nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária, conforme o disposto na Cláusula 22.2;

“Código ANBIMA” significa o “*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*”, vigente desde 15 de julho de 2024;

“Código Civil” significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada;

“Código de Processo Civil” significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada;

“Colocação Mínima” é a distribuição parcial dos CRI, no montante mínimo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), na forma prevista na Resolução CVM 160, que autoriza o encerramento da distribuição dos CRI;

“Companhia Securitizadora” significa a companhia cujo objeto social consista na realização de operações de securitização, registrada na CVM nos termos da Resolução CVM 60 e que seja: (a) emissora de títulos de securitização com ou sem a instituição de regime fiduciário sobre o lastro; ou (b) controladora de sociedades de propósito específico dedicadas a operações de securitização, nos casos dos segmentos em que não há previsão legal de instituição de regime fiduciário;

“Condições Precedentes” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização;

“Conta de Livre Movimentação” significa a conta corrente nº 28.658-1, agência 2602, Banco Sicredi (748), de titularidade das Devedoras, que não poderá ser em nenhuma hipótese a Conta do Patrimônio Separado;

“Conta do Patrimônio Separado” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;

“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis” significam os “Instrumentos Particulares de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia” celebrados entre as Fiduciantes da AF de Imóveis, a Securitizadora e a Abecker, conforme o caso, tendo por objeto a constituição de alienação fiduciária sobre determinados imóveis dos Empreendimentos Garantia, em garantia das Obrigações Garantidas das Quatro Emissões, conforme o disposto na Cláusula 22.4 deste Termo de Securitização;

“Contratos de Cessão Fiduciária” significam os “Instrumentos Particulares de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios” celebrados entre as Fiduciantes da CF, a Securitizadora e a Abecker, conforme o caso, tendo por objeto as Cessões Fiduciárias;



"Contrato de Compra e Venda" significa cada contrato de compra e venda já celebrado entre os Devedores e as Fiduciárias das CF para aquisição de unidades imobiliárias dos Empreendimentos e, também, aqueles que venham a ser celebrados para aquisição de unidade imobiliárias em estoque dos Empreendimentos Garantia;

"Contrato de Distribuição" significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 130ª (centésima trigésima) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*", celebrado entre as Devedoras, a Securitizadora e o Coordenador Líder, para a distribuição do CRI com esforços restritos, na forma da Resolução CVM 160;

"Controle" significa, em relação a determinada Pessoa, (i) o poder detido por outra Pessoa de eleger, direta ou indiretamente, a maioria dos administradores e de determinar e conduzir as políticas e administração da Pessoa em questão, quer isoladamente ou em conjunto com Afiliadas ou outras Pessoas vinculadas a acordo de acionistas ou acordo de voto similar, ou (ii) a titularidade, direta ou indireta, de pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação ou quota representativa do capital social votante da Pessoa em questão. Termos derivados de Controle, como "Controlada", "Controladora" e "sob Controle comum" terão significado análogo ao de Controle;

"Créditos Imobiliários" significam os créditos imobiliários provenientes das Notas Comerciais, representados pelas CCI, e que constituem o lastro da Emissão, estando descritos na Escritura de CCI e no **ANEXO III** deste Termo de Securitização;

"CRI da 1ª Série" tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 1.2 deste Termo de Securitização;

"CRI da 2ª Série" tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 1.2 deste Termo de Securitização;

"CRI da 3ª Série" tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 1.2 deste Termo de Securitização;

"CRI da 4ª Série" tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 1.2 deste Termo de Securitização;

"CRI em Circulação" significa todos os CRI subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Securitizadora e os de titularidade de sociedades e/ou pessoas Afiliadas da Securitizadora ou dos Prestadores de Serviços da Securitizadora, que servem para a verificação do atingimento dos quóruns de deliberação Investidores nas Assembleias Especiais de Investidores;



“Custodiante” ou “Instituição Custodiante” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 27.4 deste Termo de Securitização;

“CVM” significa a Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Pagamento” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;

“Data de Apuração” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.3 deste Termo de Securitização;

“Data de Emissão” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 1.5 deste Termo de Securitização;

“Data de Integralização” significa a data em que o Investidor integralizou os CRI de determinada Classe e Série, conforme o contexto;

“Demonstrações Financeiras” significa as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado que deverão ser elaboradas pela Securitizadora na forma deste Termo de Securitização e na forma de Resolução CVM 60;

“Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 26.1 deste Termo de Securitização;

“Devedoras” significa a Abecker Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Biguassu Participações Ltda., a Araquari Imóveis SPE Ltda. e a Jacintho e Becker Ltda., qualificadas no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Devedores” significam as pessoas físicas ou jurídicas adquirentes dos Contratos de Compra e Venda que compõem Direitos Creditórios;

“Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente comercial ou bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente será considerado Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Termo não sejam um Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente posterior;

“Direitos Creditórios” significam todos os direitos creditórios decorrentes: (i) das vendas das unidades imobiliárias dos Empreendimentos Garantia já realizadas e celebradas; e (ii) das vendas futuras das unidades imobiliárias dos Empreendimentos Garantia em estoque,



listadas no Anexo I de cada Contrato de Cessão Fiduciária, os quais serão listados no Anexo II do respectivo Contrato de Cessão Fiduciária quando dos respectivos aditamentos; incluindo todos os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, juros, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Compra e Venda;

“Documentos da Emissão” significa, em conjunto, este Termo de Securitização, o Termos de Emissão, os Contratos de Cessão Fiduciária, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Alienação de Quotas, as Escrituras de Emissão de CCI e o Contrato de Distribuição, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem esta Operação de Securitização e que venham a ser celebrados em seu âmbito;

“Emissão” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização, que corresponde a esta emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários;

“Empreendimento Água Azul” significa o empreendimento “Água Azul” desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 12.848, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Dom Aquino/MT, aprovado pelo Decreto n.º 066/2020, que nesta data é de propriedade da Jacintho e Becker Ltda.

“Empreendimento Amizade” significa o empreendimento “Loteamento Amizade” desenvolvido no imóvel de matrícula 31.535, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim/SC, que nesta data é de propriedade da Vigilli Participações Ltda.;

“Empreendimento Boulevard Garden I” significa o empreendimento “Residencial Boulevard Garden I” desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 2.936, registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Garuva – Estado de Santa Catarina, que nesta data é de propriedade de B&GSS Incorporadora de Bens Ltda.;

“Empreendimento Capri” significa o empreendimento “Capri – Cidade Balneária” desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 39.777, desmembrada nas matrículas n.º 49.746, 49.747, 49.748, 49.780, 50.010, 50.045, 50.046, 50.047, 50.048 e 50.054, todas do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco do Sul/SC, de propriedade da Abecker Empreendimentos Imobiliários Ltda.;

“Empreendimento Casa Nova” significa o empreendimento “Casa Nova” desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 4.137, do RGI de Araquari, aprovado pelo Decreto n.º 66/2014, que nesta data é de propriedade da Imobiliária Casa Nova Ltda.;

“Empreendimento Fabril Lepper” significa o empreendimento “Industrial Fabril Lepper” desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 34.404, registrado no Ofício de Registro de Imóveis



de Araquari – Estado de Santa Catarina, que nesta data é de propriedade de Lepper Empreendimentos Imobiliários S.A.;

"Empreendimento Green Village" significa o empreendimento "Green Village" desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 39.818, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim, que nesta data é de propriedade de Green Village Empreendimentos Imobiliários Ltda.

"Empreendimento Imperial" significa o empreendimento "Residencial Imperial" desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 2.521, registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Garuva/SC – Estado de Santa Catarina, que nesta data é de propriedade de Genésio José Anschau;

"Empreendimento Ingo" significa o empreendimento "Loteamento Residencial Hertenpar" desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 7.380 do Registro de Imóveis de Garuva/SC, que nesta data é de propriedade da Abecker Empreendimentos Imobiliários;

"Empreendimento Jardim Aurora" significa o empreendimento "Jardim Aurora" desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 27.025, do 2º Ofício de Registro de Imóveis e 1º Ofício de Protestos de Concórdia/SC, que nesta data é de propriedade de Loteamento Jardim Aurora Ltda.

"Empreendimento Jardim Cristina" significa o empreendimento "Jardim Cristina" desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 31.952, registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Araquari – Estado de Santa Catarina, que nesta data é de propriedade de Abecker Empreendimentos Imobiliários Ltda;

"Empreendimento Jardim Maresias" significa o empreendimento "Loteamento Jardim Maresias" desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 1.871, registrado no Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de São Francisco do Sul/SC, que nesta data é de propriedade de Pau Brasil Empreendimentos Imobiliários – Sociedade Simples;

"Empreendimento Lebon" significa o empreendimento "Lebon" desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 6.267, registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Garuva/SC, que nesta data é de propriedade da Lebon Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

"Empreendimento Meneghesso" significa o empreendimento "Loteamento Residencial Meneghesso" desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 1.421, registrado no Registro de Imóveis de Garuva/SC, que nesta data é de propriedade da Meneghesso Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.;

"Empreendimento Moretoni" significa o empreendimento "Residencial Moretoni" desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 39.341, registrado no Ofício de Registro de Imóveis



da Comarca de Araquari – Estado de Santa Catarina que nesta data é de propriedade de Moretoni - Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.;

“Empreendimento Porto do Sol” significa o empreendimento “Residencial Porto do Sol”, desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 35.886, do Ofício de Registro de Imóvel de Barra Velha/SC, que nesta data é de propriedade da Graf Invest Comércio de Imóveis Ltda.;

“Empreendimento Recanto da Fazenda” significa o empreendimento “Loteamento Rio do Morro” desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 27.041, do Ofício de Registro de Imóveis de Araquari/SC, que nesta data é de propriedade da Hacasa Administração e Empreendimentos Imobiliários S.A.;

“Empreendimento Refúgio dos Pássaros” significa o empreendimento “Refúgio dos Pássaros” desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 21.895, do Ofício de Registro de Imóveis de Araquari/SC, que nesta data é de propriedade de Desiderio Loteamento e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

“Empreendimento Residencial Alvorada” significa o empreendimento “Loteamento Residencial Alvorada” desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 21.261, do Registro de Imóveis da Comarca de Jaciara/MT, que nesta data é de propriedade da Tottal Construtora Ltda.;

“Empreendimento Revoar” significa o empreendimento “Loteamento Revoar” desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 144.034, do 1º Ofício de Chapecó/SC, que nesta data é de propriedade da Revoar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.;

“Empreendimento São Francisco Beach” significa o empreendimento “Jardim São Francisco Beach”, desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 43.749, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco do Sul/SC, de propriedade de Abecker Praia Grande Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.;

“Empreendimento Vila do Sol” significa o empreendimento “Vila do Sol” desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 52.493, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de São Francisco do Sul/SC, aprovado pelo Decreto n.º 4.312/2023, que nesta data é de propriedade da Ubatuba Incorporadora de Imóveis Ltda.;

“Empreendimento Villa Dona Francisca I” significa o empreendimento “Residencial Villa Dona Francisca” desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 4.207, registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Garuva – Estado de Santa Catarina, que nesta data é de propriedade de Abecker Empreendimentos Imobiliários Ltda.;



“Empreendimentos Destinação Abecker” significa o Empreendimento Porto do Sol, o Empreendimento Green Village, o Empreendimento Lebon, o Empreendimento Meneghesso, o Empreendimento Refúgio dos Pássaros e o Empreendimento Revoar em conjunto;

“Empreendimentos Garantia” significa o Empreendimento Recanto da Fazenda, o Empreendimento Porto do Sol, o Empreendimento Jardim São Francisco Beach, o Empreendimento Água Azul, o Empreendimento Amizade, o Empreendimento Alvorada, Empreendimento Ingo, o Empreendimento Jardim Aurora, o Empreendimento Refúgio dos Pássaros, o Empreendimento Boulevard Central, o Empreendimento Capri, o Empreendimento Villa Dona Francisca I, o Empreendimento Jardim Maresias, o Empreendimento Jardim Cristina, o Empreendimento Casa Nova, o Empreendimento Vila do Sol, o Empreendimento Moretoni, o Empreendimento Boulevard Garden I, o Empreendimento Imperial e o Empreendimento Industrial Fabril Lepper, quando referidos em conjunto, sendo que tais empreendimentos estarão relacionados às garantias de Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária de Imóveis;

“Encargos Moratórios” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização;

“Entidade Registradora” significa a entidade registradora autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários, no âmbito de suas competências, a exercer a atividade de registro de direitos creditórios (inclusive os Créditos Imobiliários), ativos financeiros ou valores mobiliários, conforme o caso, nos termos da Lei n.º 12.810, de 15 de maio de 2013;

“Escritura de Emissão de CCI” significa cada “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, celebrado pela Securitizadora e a Custodiante, tendo por objeto a emissão das CCI que serve de lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários desta Emissão e denominados, conjuntamente, como “Escrituras de Emissão de CCI”;

“Escriturador” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 27.5 deste Termo de Securitização;

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 21.1 deste Termo de Securitização;

“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 17.1 deste Termo de Securitização;

“Fatores de Risco” são os fatores de risco da Oferta, conforme listados e detalhados no **ANEXO I** deste Termo de Securitização;



“Formulário de Referência” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 33.1 deste Termo de Securitização;

“Fundo de Despesas” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 26.4 deste Termo de Securitização;

“Fundo de Reserva” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 22.7 deste Termo de Securitização;

“Fundo de Obras” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 22.11 deste Termo de Securitização;

“Garantias” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 22.1 e seguintes deste Termo de Securitização;

“Garantidores” significa os Avalistas do Termo de Emissão quando referidos em conjunto, bem como os outorgantes da garantia de Cessão Fiduciária, conforme o contexto;

“Gravame” significará qualquer reivindicação, caução, hipoteca, penhor, direito real, alienação fiduciária, cessão fiduciária, propriedade fiduciária, coobrigação, contratos ou direitos de opção, gravames, restrições de transferência, promessa de transferência, ônus ou obrigações de qualquer natureza, ou quaisquer direitos de terceiros, de qualquer forma evidenciados ou criados sobre qualquer bem, conforme legalmente aplicável (incluindo, sem limitação, qualquer contrato de dar qualquer de tais ônus, qualquer venda com reserva de domínio ou outro acordo de retenção de titularidade ou qualquer arrendamento que tenha efeitos ou resultados econômicos similares);

“IGPM” significa o IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado, publicado regularmente pela Fundação Getúlio Vargas;

“Imóvel” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.1 deste Termo de Securitização.

“Índice de Fluxo Mensal Geral” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.4 deste Termo de Securitização;

“Índices de Referência” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.4 deste Termo de Securitização;

“Investidores” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 0 deste Termo de Securitização;

“Investidor Profissional” significa o conceito de investidor profissional, conforme a definição constante do artigo 11 da Resolução CVM 30;



“Investidor Qualificado” significa o conceito de investidor qualificado, conforme a definição constante do artigo 12 da Resolução CVM 30;

“Investimentos Permitidos” significa os investimentos que poderão ser realizados com os recursos mantidos no Fundo de Reserva e Fundo de Despesas ou quaisquer outros fundos que venham a ser criados no âmbito da presente Emissão, assim como os recursos recebidos por meio da Cessão Fiduciária dos recebíveis, a critério exclusivo da Securitizadora, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras, tais como títulos públicos, e/ou títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, sendo certo que todos os recursos investidos nos Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, desde que não sejam depositados de maneira transitória;

“IPCA” significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, publicado regularmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“Jacinto e Becker” tem o significado previsto no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Lei n.º 6.404/76” significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“Lei n.º 6.766/79” significa a Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada;

“Lei n.º 9.514/97” significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;

“Lei n.º 10.931/04” significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

“Lei n.º 14.430/22” significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;

“LGPD” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 38.8 deste Termo de Securitização;

“Local da Emissão” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 1.4 deste Termo de Securitização;

“MDA” significa o Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3;

“Notas Comerciais” significa as notas comerciais emitidas pelas Devedoras no âmbito dos Termos de Emissão;

“Notificação de Resgate Facultativo Voluntário” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.1.1 deste Termo de Securitização;



“Obrigações Garantidas” ou “Obrigações” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 22.1 deste Termo de Securitização;

“Oferta” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.2 deste Termo de Securitização;

“Operação de Securitização” significa a aquisição de Créditos Imobiliários para utilização como lastro desta emissão dos CRI (títulos de securitização) para colocação junto aos Investidores, sendo o pagamento dos CRI primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos Direitos Creditórios, dos e demais bens, direitos e garantias que lastreiam a Emissão;

“Ordem de Pagamento” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 14.1 deste Termo de Securitização;

“Partes” tem o significado que lhe é atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Patrimônio Separado” significa o patrimônio constituído a partir da instituição do Regime Fiduciário sobre o lastro, na forma da Cláusula 5.1;

“Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI” significa que os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de pagamento mensal da Remuneração dos CRI, observado o plano de pagamentos constante do **ANEXO II**.

“Pessoa” significa qualquer pessoa natural ou jurídica, sociedade limitada, associação, sociedade por ações, sociedades sem personalidade jurídica, órgão governamental ou regulador e suas subdivisões, fundos e clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros, condomínios, ou qualquer outra pessoa;

“Prazo de Colocação” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.7 deste Termo de Securitização;

“Prestadores de Serviços” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 27.1 deste Termo de Securitização;

“Razão de Garantia Estoque” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.2 deste Termo de Securitização;

“Razão de Garantia Obras” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;

“Razões de Garantia Saldo Devedor” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.3 deste Termo de Securitização;



“Razões de Garantia e Índices de Referência” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.4 deste Termo de Securitização;

“Resgate Facultativo Voluntário” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.1 deste Termo de Securitização;

“Regime Fiduciário” significa o regime instituído sobre os bens e direitos vinculados à Emissão, mediante declaração unilateral da Securitizadora neste Termo de Securitização, de que conste, cumulativamente, as seguintes matérias: (a) a afetação dos bens e direitos vinculados à Emissão; e (b) a constituição de Patrimônio Separado, integrado, pela totalidade dos bens e direitos vinculados à Emissão e, assim, estão submetidos ao regime fiduciário, observado ainda o disposto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

“Relatório Anual” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 28.7 deste Termo de Securitização;

“Relatório de Auditoria” significa o relatório anual a ser elaborado pelo Auditor Independente a respeito das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado e apresentado aos Investidores, à CVM e ao Agente Fiduciário na forma deste Termo de Securitização e na forma da Resolução CVM 60;

“Relatório Gerencial” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 20.8 deste Termo de Securitização;

“Relatório Mensal” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 31.2 deste Termo de Securitização;

“Remuneração dos CRI” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização;

“Resgate Antecipado” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.2 deste Termo de Securitização;

“Resolução CVM 30” significa a Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

“Resolução CVM 44” significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;

“Resolução CVM 60” significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;



“Resolução CVM 160” significa a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;

“Retenção de Risco” significa qualquer obrigação contratual ou mecanismo existente no âmbito desta Operação de Securitização por meio do qual as Devedoras ou Garantidores retenham, total ou parcialmente, o risco de crédito decorrente da exposição à variação do fluxo de caixa das Garantias e dos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão;

“Securitizadora” significa a Companhia Securitizadora que realiza esta Emissão, conforme prevista no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“SSE/CVM” significa a Superintendência de Supervisão de Securitização da Comissão de Valores Mobiliários.

“Termo de Emissão Abecker” significa o “Instrumento Particular da Série Única da 5ª (Quinta) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, para Colocação Privada, da Abecker Empreendimentos Imobiliários Ltda.”, celebrado pela Abecker, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de credora, e o Avalista Anderson e a Avalista Morgana, na qualidade de avalistas;

“Termo de Emissão Biguassu” significa o “Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Biguassu Participações Ltda.”, celebrado pela Biguassu, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de credora, e o Avalista Anderson e a Avalista Morgana, na qualidade de avalistas;

“Termo de Emissão Araquari SPE” significa o “Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Araquari Imóveis SPE Ltda.”, celebrado pela Araquari SPE, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de credora, e o Avalista Anderson e a Avalista Morgana, na qualidade de avalistas;

“Termo de Emissão Jacintho e Becker” significa o “Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Jacintho e Becker Ltda.”, celebrado pela Jacintho e Becker, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de credora, e o Avalista Anderson e a Avalista Morgana, na qualidade de avalistas;

“Termos de Emissão” significam o Termo de Emissão Abecker, Termo de Emissão Biguassu, Termo de Emissão Araquari SPE e Termo de Emissão Jacintho e Becker;

“Termo de Securitização” significa este Termo de Securitização de recebíveis, cujo conteúdo mínimo é estabelecido no Suplemento A da Resolução CVM 60;



“Valor das Notas Comerciais” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.7 deste Termo de Securitização;

“Valor da Devolução” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.7.2 deste Termo de Securitização;

“Valor do Resgate Facultativo Voluntário” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.1 deste Termo de Securitização;

“Valor de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 18.1 deste Termo de Securitização;

“Valor Nominal Unitário Atualizado” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;

“Valor Nominal Total” significa o valor nominal total de cada Série dos CRI na Data de Emissão, conforme indicado na Cláusula III deste Termo de Securitização;

“Valor Total da Emissão” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 1.3 deste Termo de Securitização;

“Vencimento Antecipado Não-Automático” tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 17.1 deste Termo de Securitização;

39.2. Definições dos Demais Documentos da Emissão. As expressões iniciadas com letras maiúsculas que eventualmente não estejam definidas neste Termo de Securitização terão o significado que lhes for atribuído nos demais Documentos da Emissão.

39.3. Interpretação. As seguintes regras de interpretação deverão ser aplicadas a este Termo:

- (i) as expressões definidas na Cláusula 39.1 acima, grafadas no singular, incluirão o plural, e vice-versa;
- (ii) os cabeçalhos das cláusulas, parágrafos e os sublinhados foram incluídos por mera conveniência, não afetando a interpretação deste Termo de Securitização;
- (iii) as referências às cláusulas, parágrafos e anexos constituem referências às cláusulas, parágrafos e anexos deste Termo de Securitização, salvo especificação em contrário;
- (iv) quaisquer referências a documentos ou outros instrumentos incluirão quaisquer alterações, substituições e complementações dos mesmos;



(v) qualquer obrigação de uma Parte de praticar ou não praticar qualquer ato será havida por incluir a obrigação de fazer com que tal ato seja praticado ou de não tolerar ou permitir que tal ato seja praticado;

(vi) caso qualquer disposição deste Termo de Securitização seja conflitante com qualquer disposição de qualquer Anexo deste Termo de Securitização, as disposições previstas neste Termo de Securitização prevalecerão sobre as disposições dos Anexos; e

(vii) o termo “incluir” ou “incluindo” deverá ser interpretado sempre como sendo seguido da expressão “mas sem se limitar” ou “mas sem limitação”.

* * *

O presente Termo de Securitização é firmado de forma digital na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 24 de julho de 2026.

(assinaturas na próxima página)



(Página de Assinatura do Termo de Securitização de Créditos, em 4 (quatro) Séries, da 130ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Devidos por Abecker Empreendimentos Imobiliários Ltda., Biguassu Participações Ltda., Araquari Imóveis SPE Ltda. e Jacintho e Becker Ltda.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

Por: Cristiane Martins
CPF/MF n.º 412.787.788-02
Procuradora
E-mail: cristiane.martins@habitasec.com.br

Por: Simone Santini
CPF/MF n.º 292.680.998-02
Procuradora
E-mail: simone.santini@habitasec.com.br

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Por: Bianca Galdino Batistela
CPF/MF n.º 090.766.477-63
Procuradora
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Por: Nilson Raposo Leite
CPF/MF n.º 011.155.984-73
Procurador
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

ABECKER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Devedora

Por: Anderson Becker
CPF: 947.743.589-91
anderson.becker@abecker.com.br

ANDERSON BECKER

Avalista e Outorga Conjugal
CPF: 947.743.589-91
anderson.becker@abecker.com.br

MORGANA ROSA BECKER

Avalista e Outorga Conjugal
CPF: 030.331.619-52
adm@activita.com.br

BIGUASSU PARTICIPAÇÕES LTDA.

Por: Anderson Becker
CPF: 947.743.589-91



anderson.becker@abecker.com.br

ARAQUARI IMÓVEIS SPE LTDA.

Por: Anderson Becker

CPF: 947.743.589-91

anderson.becker@abecker.com.br

JACINTHO E BECKER LTDA.

Por: Anderson Becker

CPF: 947.743.589-91

anderson.becker@abecker.com.br

Testemunhas:

1. _____

Nome: Isabela Siqueira

CPF/MF: 410.759.338-03

2. _____

Nome: Philippe Christian Hollanda de Araújo

CPF/MF: 147.621.317-84

ANEXO I

FATORES DE RISCOS DO INVESTIMENTO

O INVESTIMENTO EM CRI ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVERÃO SER ANALISADOS DE FORMA INDEPENDENTE PELO POTENCIAL INVESTIDOR. ESSES RISCOS ENVOLVEM FATORES DE LIQUIDEZ, CRÉDITO, MERCADO, RENTABILIDADE, REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA, ENTRE OUTROS, QUE SE RELACIONAM À EMISSORA, ÀS DEVEDORAS, AOS AVALISTAS, ÀS GARANTIAS E AOS PRÓPRIOS CRI OBJETO DESTA EMISSÃO.

O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSAMENTE TODAS AS INFORMAÇÕES QUE ESTÃO DESCRITAS NESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR SEU CONSULTOR DE INVESTIMENTOS, ADVOGADOS ESPECIALIZADOS E DEMAIS PROFISSIONAIS QUE JULGAR NECESSÁRIO ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

SERÃO DESCRITOS A SEGUIR OS RISCOS RELACIONADOS EXCLUSIVAMENTE À EMISSORA, À EMISSÃO, ÀS DEVEDORAS, AOS AVALISTAS, AOS CRI, ÀS GARANTIAS E À ESTRUTURA JURÍDICA DA PRESENTE EMISSÃO:

I. RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E AO CENÁRIO ECONÔMICO

(i) Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária.

A securitização de créditos imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e foi recentemente alterada pela Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022. Entretanto, só passou a existir um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação considera mais complexa que outras emissões de valores mobiliários por envolver estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado.

Em Assembleia Especial de Investidores, os Investidores deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Securitizadora perante os Investidores.



(ii) *Inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização.*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

(iii) *Credores Privilegiados (MP 2.158-35).*

A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que *"as normas estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"*. Em seu parágrafo único, a referida Medida Provisória prevê que permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

A Lei n.º 14.430/22 possibilita que os direitos creditórios imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da companhia securitizadora. Ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da companhia securitizadora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe a Lei n.º 14.430/22. Apesar de a Lei n.º 14.430/22 estabelecer no parágrafo 4º do seu artigo 37 que *"os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"*, a Medida Provisória n.º 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *"as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"*. Ademais, em seu parágrafo único, estabelece que: *"desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação"*.

Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão, eventualmente e a depender da interpretação do juízo quanto a Lei 14.430/22, concorrer com o Investidores



sobre o produto de realização dos créditos que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores

(iv) Inflação.

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolvem controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Plano Real), que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças na política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários. Atualmente o Brasil está vivendo um desses momento de repique inflacionário, em que tanto o IPCA quanto o IGP-M/FGV apresentam valores excessivamente elevados de inflação em comparação com diversos outros países.

A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando recessão no país e ocasionando desemprego, podendo, em algumas situações, acarretar a taxa de inadimplência por parte dos Devedores de Direitos Creditórios, que pagam os CRI.

(v) Política Monetária.

O governo federal influencia as taxas de juros praticadas na economia, vez que estas constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado pelo Brasil no controle e contenção da inflação.

Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do governo federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, vez que altas taxas de juros fazem com que o custo médio ponderado de capital se eleve, acarretando retração de investimentos e, assim, elevação do desemprego e aumento dos índices de inadimplência dos Devedores de Direitos Creditórios.

(vi) Ambiente Macroeconômico Internacional.



O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia brasileira e nas condições de mercado em outros países emergentes, especialmente na América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, como resultado da constante e crescente globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do Brasil, bem como também economia dos países desenvolvidos, tais como os Estados Unidos ou países da Europa, que interferem consideravelmente no mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, acarretando a ocorrência de constantes retrações de investimentos.

Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que emissores brasileiros enfrentassem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente, como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional.

Desta forma, importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

II. FATORES DE RISCO RELATIVOS À EMISSORA

(i) Risco da não realização da carteira de ativos.

A Securitizadora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Direitos Creditórios. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Securitizadora ou de



insucesso na execução das Garantias poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Direitos Creditórios e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado.

Os Investidores poderão deliberar em Assembleia Especial de Investidores sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela sua liquidação, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante os Investidores.

(ii) Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Securitizadora.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias e os recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente o retorno de investimento esperado pelo Investidor.

(iii) Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários 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.

Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários.

Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada, afetando assim as suas emissões vigentes de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI vinculados a este Termo de Securitização.



(iv) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora Registrada na CVM.

A atuação da Securitizadora como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM, na forma da Resolução CVM 60, e das respectivas autorizações societárias.

Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, na forma exigida pela Resolução CVM 60, sua autorização poderá ser suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI vinculados a este Termo de Securitização.

(v) Crescimento da Securitizadora e de seu Capital.

O capital social atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas.

Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Securitizadora necessitar e, caso haja, as condições desta captação poderão afetar o desempenho da Securitizadora, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive títulos já emitidos e em circulação no mercado, tal qual os CRI objeto desta Emissão.

(vi) A Importância de uma Equipe Qualificada.

A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora 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 Securitizadora.

O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos.

Eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Securitizadora na geração de resultado positivos, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI vinculados a este Termo de Securitização.

III. RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

(i) Risco Tributário.

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de

imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os Investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por Investidores estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI, além de eventual autuação fiscal acarretando na cobrança de diferença entre as alíquotas, multa de até 150% (cento e cinquenta por cento) do crédito tributário e juros de mora.

(ii) Capacidade dos Devedores de Honrar suas Obrigações.

A amortização integral dos CRI depende fundamentalmente do pagamento pontual dos Direitos Creditórios por parte dos Devedores. A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade dos Devedores de honrar com as suas obrigações. A incapacidade de pagamento dos Direitos Creditórios pelos Devedores pode impactar negativamente no fluxo de recebimento dos CRI.

(iii) Risco das Devedoras e dos Garantidores de honrar suas obrigações nos termos dos Termos de Emissão, dos Contratos de Cessão Fiduciária e do Termo de Securitização.

As Devedoras assumiram diversas obrigações nos termos dos Termos de Emissão, dos Contratos de Cessão Fiduciária a exemplo do Vencimento Antecipado. Ao avaliar os riscos inerentes à operação, os investidores devem atentar para a capacidade das Devedoras e dos Garantidores em honrar as obrigações constantes dos Termos de Emissão.

Em caso de inadimplemento das Devedoras e/ou dos Garantidores, a Securitizadora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI, restando a ela apenas recorrer à excussão das Garantias para obter o montante necessário para pagar aos investidores os direitos resultantes dos CRI por eles subscritos.

(iv) As Devedoras estão sujeitas a riscos associados a concessão de financiamento, em especial ao risco de inadimplência

Nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, as Devedoras devem observar certas limitações ao promover



ações de cobrança dos valores devidos. Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, as Devedoras não podem garantir que serão capazes de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso em seus resultados operacionais.

Adicionalmente, as Devedoras e as demais empresas do setor imobiliário captam recursos a diferentes taxas e indexadores, e podem não conseguir repassar aos clientes tais condições de remuneração, de modo a virem a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos poderá vir a afetar o fluxo de caixa e o desempenho financeiro das Devedoras.

(v) Distribuição de Dividendos pelas Devedoras.

As Devedoras estarão autorizadas a distribuir dividendos entre seus sócios. Tal distribuição de dividendos, caso se dê de forma recorrente, poderá gerar prejuízos ao patrimônio das Devedoras, podendo eventualmente prejudicar sua capacidade de honrar as suas obrigações previstas nos Documentos da Emissão.

(vi) Baixa Liquidez no Mercado Secundário.

Em função de sua natureza, os CRI distribuídos no mercado de capitais brasileiro são valores mobiliários pouco homogêneos, uma vez que possuem alto valor nominal e normalmente longos prazos de vencimento, sofrendo a concorrência com títulos públicos e privados de curto prazo.

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez. 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.

Dessa forma, os Investidores poderão encontrar dificuldades para negociar os CRI emitidos no âmbito desta Emissão no mercado secundário, devendo estar preparados para manter os CRI por todo o prazo da Emissão.

(vii) Riscos de Insuficiência das Garantias.

No caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios por parte dos Devedores, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução judicial das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Investidores poderão ser afetados.



(viii) Não Formalização das Garantias.

Nessa data, as Cessões Fiduciárias, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas não se encontram registradas junto aos órgãos e cartórios competentes, de forma que ainda não estão devidamente constituídas e formalizadas as Garantias e, assim, tais Garantias podem não ser passíveis de execução no caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios ou outras hipóteses de descumprimento do presente Termo de Securitização.

Adicionalmente, a eficácia de determinadas Cessões Fiduciárias está sujeita a Condição Suspensiva consistente na transferência, para o nome das respectivas sociedades outorgantes e perante o registro de imóveis competente, dos lotes que compõem os Empreendimentos Garantia a elas vinculados. Caso tais Condições Suspensivas não se implementem, as respectivas Cessões Fiduciárias não se tornarão eficazes e não poderão ser executadas para a obtenção de recursos destinados ao pagamento dos CRI.

Caso não ocorra o registro das Garantias, tais garantias não poderão ser utilizadas em eventual excussão para obter recursos para o pagamento dos CRI.

(ix) Riscos Relativos à Cessão Fiduciária.

Os Contratos de Cessão Fiduciária têm por objeto, também, os recebíveis que decorrerão da futura venda de unidades imobiliárias dos Empreendimentos, não havendo a garantia de que tais unidades imobiliárias venham a ser vendidas ou, caso sejam vendidas, não há garantia de cumprimento pelos adquirentes das obrigações de pagamentos dos valores devidos às Devedoras em razão da venda das unidades imobiliárias, o que pode afetar a exequibilidade da garantia e o pagamento dos CRI.

Ademais, as Devedoras, conforme o caso, possuem discricionariedade para renegociação dos Direitos Creditórios, eventuais multas e/ou alteração no prazo de pagamento dos créditos cedidos fiduciariamente, o que pode afetar a suficiência e exequibilidade da garantia de Cessão Fiduciária, podendo afetar também o pagamento dos CRI em caso de inadimplemento.

Os Contratos de Cessão Fiduciária poderão ser aditados semestralmente para atualização das unidades imobiliárias vendidas dos Empreendimentos. Dessa forma, caso ocorra o vencimento antecipado da referida Garantia em data anterior à celebração do aditamento, a falta de tal aditamento poderá comprometer a excussão da Cessão Fiduciária e, consequentemente, afetar a recuperação do valor necessário para amortizar integralmente os CRI.

Adicionalmente, poderá ocorrer falha no depósito dos valores referentes aos Direitos Creditórios diretamente na Conta do Patrimônio Separado e no repasse de tais recursos,



que sejam eventualmente depositados na conta das Devedoras. Caso isso ocorra, a excussão da Cessão Fiduciária para obter recursos para o pagamento dos CRI poderá ser comprometida.

(x) Riscos Relativos à Alienação Fiduciária de Imóveis.

Parte das Obrigações Garantidas é assegurada por Aliações Fiduciárias de Imóveis constituídas sobre unidades imobiliárias dos Empreendimentos da Alienação Fiduciária. A constituição e a plena eficácia dessas garantias dependem do registro dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis perante os Registros de Imóveis competentes. Até que tais registros sejam efetivados, a propriedade fiduciária não estará constituída, de modo que, na hipótese de inadimplemento, a garantia poderá não ser passível de excussão.

Ainda que registradas, não há como assegurar que o valor dos imóveis dados em garantia será, no momento da excussão, suficiente para amortizar integralmente os CRI, seja em razão da eventual desvalorização dos imóveis, da existência de ônus ou gravames anteriores, da demora inerente aos procedimentos de excussão e à realidade judiciária brasileira, ou de dificuldades na alienação dos imóveis. Em tais hipóteses, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(xi) Riscos Relativos à Alienação Fiduciária de Quotas.

As Obrigações Garantidas contam, ainda, com Alienação Fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da Abecker, a qual, nos termos deste Termo de Securitização, poderá ser progressivamente liberada (Liberação Continuada) à medida que as Aliações Fiduciárias de Imóveis e/ou outras garantias constituídas no âmbito das Quatro Emissões se tornem válidas, eficazes, registradas e exequíveis, de modo que a proteção conferida por essa garantia tende a reduzir-se ao longo do tempo, não havendo como assegurar que, no momento da excussão, ela ainda subsistirá ou será suficiente. A excussão dessa garantia está, ainda, sujeita a riscos específicos, uma vez que a realização do valor das quotas depende da situação econômico-financeira, patrimonial e operacional da própria sociedade no momento da excussão, a qual pode encontrar-se deteriorada justamente na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas.

Além disso, a constituição dessa garantia depende do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante a Junta Comercial competente, e sua excussão pode ser demorada ou frustrada em razão de restrições legais, societárias ou judiciais, bem como da baixa liquidez inerente à alienação de participações societárias de sociedade limitada. Em tais hipóteses, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(xii) Compartilhamento das Garantias entre as Quatro Emissões.



As Garantias constituídas no âmbito desta Emissão asseguram, de forma compartilhada, o cumprimento das Obrigações Garantidas das Quatro Emissões, e não apenas das obrigações relativas aos CRI objeto deste Termo de Securitização. Dessa forma, os recursos obtidos com a excussão das Garantias serão destinados à satisfação das obrigações de todas as Quatro Emissões, de modo que os titulares dos CRI concorrerão com os titulares dos títulos das demais emissões sobre o produto da excussão.

Caso o produto da excussão das Garantias compartilhadas seja insuficiente para satisfazer, simultaneamente, as Obrigações Garantidas de todas as Quatro Emissões, os valores efetivamente destinados aos titulares dos CRI poderão ser inferiores ao saldo devedor dos CRI, o que poderá ocasionar perdas relevantes aos Investidores, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(xiii) Risco em Função do Registro Automático.

A Emissão está sujeita ao rito de registro automático de distribuição perante a CVM em virtude do disposto no artigo 26, da Resolução 160 da CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Emissão não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal.

(xiv) Risco de Estrutura.

A presente Emissão 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 rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos 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 a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de estresse poderá haver perdas relevantes por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para a execução das obrigações constantes dos Documentos da Emissão.

(xv) Riscos Relativos à Ausência de Classificação de Risco.

O CRI objeto da presente Emissão não será objeto de classificação de risco por empresa de rating. Dessa forma, é possível que alguns fatores de risco, em geral avaliados por empresas de *rating*, eventualmente possam impactar a operação, tais como os Empreendimentos, as unidades imobiliárias e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente na operação, sendo certo que a ausência de realização de *rating* poderá afetar adversamente a liquidez dos CRI e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da remuneração dos CRI pelos Investidores.



(xvi) Risco de Colocação Mínima.

Caso não seja atingido o montante para a Colocação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações financeiras onde serão aplicados temporariamente os valores captados com a Emissão, calculados *pro rata temporis* a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Profissionais, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

(xvii) Risco da Ocorrência de Eventos de Inadimplemento ou Antecipação dos Pagamentos.

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, tais como Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático ou Resgate Facultativo Voluntário dos Créditos Imobiliários, acarretará a Amortização Extraordinária, parcial ou total, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(xviii) Ausência de Coobrigação da Securitizadora.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. O recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos sob este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Direitos Creditórios, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI.

A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras ou dos Devedores poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Investidores em decorrência dos CRI emitidos no âmbito deste Termo de Securitização.

(xix) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Especial de Investidores.

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas por quóruns simples em relação ao CRI. Entretanto, algumas matérias poderão estar sujeitas à aprovação por quóruns especiais. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Investidores, terão que aceitar e acatar as decisões tomadas pela maioria dos Investidores.

Em virtude da inexistência de mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência dos Investidores em determinadas matérias submetidas à deliberação da Assembleia Especial de Investidores, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

(xx) Riscos Relativos à Concentração e Pulverização.

Poderá ocorrer situação em que um único Investidor venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal Investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando assim a posição dos eventuais Investidores minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Investidor majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos Investidores minoritários.

(xxi) Riscos Ambientais.

Os Empreendimentos estão sujeitos a riscos inerentes à: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como a falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos Empreendimentos e atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados, supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais que podem acarretar a perda de valor das unidades imobiliárias dos Empreendimentos e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais às Devedoras; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a implementação dos negócios das Devedoras, afetando, indiretamente, os CRI.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, as Devedoras poderão sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de suas atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores).

A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais.



As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que pode variar de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as Devedoras a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente.

As agências governamentais ou outras autoridades podem atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios das Devedoras, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios.

Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que as Devedoras tenham dificuldades em honrar com os pagamentos das unidades imobiliárias adquiridas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos Empreendimentos, cujo custo poderá ser imputado às Devedoras. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a implementação dos negócios das Devedoras ou dos Devedores, afetando, indiretamente, o CRI.

(xxii) Riscos Relativos à Regularidade de Área Construída.

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Empreendimentos e para as Devedoras, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis.

Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, bem como de pagamento da indenização em caso de sinistro; e (v) a interdição dos Empreendimentos, podendo ainda culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Empreendimentos.

(xxiii) Demais Riscos.

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Devedoras, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.



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.

IV. RISCOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

(i) O Risco de Crédito das Devedoras e dos Garantidores e a Inadimplência dos Direitos Creditórios podem afetar adversamente os CRI.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI depende do adimplemento, pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores, dos Direitos Creditórios e das demais Obrigações Garantidas.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Investidores, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos CRI dos montantes devidos dependerá integralmente do adimplemento dos Direitos Creditórios e/ou da coobrigação ou excussão das Garantias outorgadas pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Investidores sob este Termo de Securitização.

Não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios e/ou excussão das Garantias serão bem-sucedidos, nem mesmo que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terão qualquer resultado positivo.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, e/ou da coobrigação ou excussão das Garantias outorgadas pelos Devedores, pelas Devedoras e/ou pelos Garantidores, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores, das Devedoras e/ou dos Garantidores, e suas respectivas capacidades de pagamento, poderá afetar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

(ii) A ocorrência de Resgate Facultativo Voluntário, Vencimento Antecipado Não Automático e Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Pode Gerar Efeitos Adversos sobre a Emissão e a Rentabilidade dos CRI

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios, conforme previsto nos Documentos da Emissão, a Securitizadora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para o Resgate Facultativo Voluntário, Resgate Facultativo Parcial, Vencimento Antecipado Não Automático e Amortização Extraordinária Compulsória, conforme o caso, cujo saldo devedor será calculado na forma estabelecida



neste Termo de Securitização, devendo a Securitizadora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Investidores e à B3, no prazo previsto neste Termo de Securitização.

Nas hipóteses acima, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração dos CRI.

(iii) Riscos relativos aos Direitos Creditórios

Os Contratos de Compra e Venda cujos Direitos Creditórios garantem os Créditos Imobiliários e a presente Emissão, estão sujeitos a distrato e outros eventos que resultam na obrigatoriedade de as Devedoras recomprá-los, não sendo possível afirmar que as Devedoras e/ou os Garantidores irão adimplir com suas obrigações de pagamento do Valor de Vencimento Antecipado.

Em caso de não cumprimento de tais obrigações, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(iv) Riscos inerentes ao desempenho das Devedoras

A responsabilidade pela administração e cobrança dos Contratos de Compra e Venda que garantem a Operação no âmbito da Cessão Fiduciária, recai exclusivamente sobre as Devedoras, na qualidade de promotoras dos Empreendimentos.

Na eventualidade de as Devedoras virem a não prestar os serviços de gestão e cobrança dos Direitos Creditórios, oriundos dos Contratos de Compra e Venda de forma diligente, a Securitizadora poderá contratar terceiro para prestar tais serviços, o que pode resultar em prejuízos aos Investidores, uma vez que a transferência da gestão e cobrança é um procedimento operacional trabalhoso e que pode ser demorado, especialmente na hipótese de as Devedoras não colaborarem durante o procedimento de realização de tal transferência.

Adicionalmente, a nova empresa de "Servicer" pode vir a ter dificuldades na realização da cobrança pelo fato de não possuir relacionamento comercial com os Devedores, entre outros riscos que podem vir a prejudicar os Investidores. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(v) Riscos Relacionados à Ausência de Auditoria às Demonstrações Financeiras das Devedoras

As Devedoras são sociedades limitadas e não auditam suas demonstrações financeiras por Auditor Independente, sendo elas apenas elaboradas por sua administração. Desta forma, não é possível afirmar se as demonstrações financeiras das Devedoras refletem a sua



efetiva situação patrimonial e demonstram sua capacidade de adimplir com as obrigações previstas nos Termos de Emissão e relacionadas aos CRI.

(vi) Riscos Decorrentes da Auditoria Jurídica:

No âmbito da Emissão foi realizada auditoria jurídica com escopo restrito nas Devedoras, nos Avalistas, nos Empreendimentos, nos antecessores da propriedade dos imóveis onde são desenvolvidos os Empreendimentos, não tendo sido realizada auditoria jurídica dos Devedores. A referida auditoria jurídica foi conduzida por escritório de advocacia e teve como escopo as principais certidões fiscais e forenses relacionadas a cada uma das pessoas, sociedades e/ou entidades analisadas, emitidas para a comarca da sede/domicílio das pessoas jurídicas ou pessoas naturais objeto da análise.

A auditoria jurídica não teve o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos e esclarecimentos solicitados. Ademais, não foi realizada nenhuma auditoria jurídica nem financeira tendo como objeto de análise os Devedores, dos Empreendimentos e antecessores das propriedades dos imóveis dos Empreendimentos.

Caso surjam eventuais passivos ou riscos não identificados na auditoria jurídica, o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios ou mesmo o processo de cobrança de valores das Devedoras e Garantidores, bem como a eventual excussão de Garantias, poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar de forma negativa o retorno financeiro esperado pelos Investidores. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(vii) Contingências de Processos Judiciais e Administrativos envolvendo as Devedoras, Garantidores e antecessores da cadeia dominial do Imóvel.

As Devedoras e os Garantidores e os antecessores da propriedade dos imóveis dos Empreendimentos podem ser partes no polo passivo de processos judiciais e administrativos de natureza trabalhista, cível e fiscal.

Eventuais contingências de qualquer natureza não identificadas ou identificáveis por meio do processo de auditoria das Devedoras, dos Garantidores e dos antigos proprietários do(s) imóvel(is) dos Empreendimentos ou, ainda, eventuais divergências na avaliação ou na estimativa de suas provisões poderiam ter impactos negativos nas Devedoras e nos Garantidores e/ou nos Empreendimentos, afetando adversamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.



(viii) Riscos de Performance Relacionados às Obras dos Empreendimentos.

Os Empreendimentos se encontram em fase de construção. Desta forma, quaisquer problemas relacionados às obras de desenvolvimento dos Empreendimentos, sejam decorrentes de atrasos, estouro de orçamento, não contratação de todos os fornecedores para as obras, sinistros, eventos de caso fortuito ou força maior, não obtenção ou cassação de licenças, má condução das obras, erros técnicos, entre outros, poderão impactar diretamente de forma negativa a expectativa de retorno financeiro dos Investidores, seja em decorrência de impactos negativos no fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, seja em decorrência da perda de valor dos Empreendimentos e insuficiência de recursos para desenvolvimento das obras.

Em quaisquer dessas situações, é possível que os Devedores optem por distratar os Contratos de Compra e Venda firmados, e não há como assegurar que as Devedoras irão efetivamente recomprar os Contratos de Compra e Venda distratados.

Nesta situação, as Devedoras ou os Garantidores poderão não ter patrimônio suficiente para arcar com as obrigações de pagamento previstas nos Termos de Emissão. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(ix) Riscos de Insuficiência das Garantias e de Dificuldades no Processo de Execução.

No caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios por parte dos Devedores, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias.

Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para fazer frente ao pagamento do saldo devedor dos CRI. Caso isso ocorra os Investidores poderão ser afetados de forma negativa. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

Além disso, na hipótese de inadimplemento dos Direitos Creditórios por parte dos Devedores e dos Garantidores, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das Garantias, não sendo possível afirmar se tais Garantias serão executadas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das referidas garantias.

(x) Riscos de Insuficiência do Aval.

No caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios por parte dos Devedores e no caso de inadimplemento dos Garantidores das obrigações de recompra previstas nos Termos de Emissão, a Securitizadora terá que iniciar a cobrança judicial dos Direitos Creditórios, das



Devedoras e/ou dos demais Garantidores, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir com o cumprimento das obrigações assumidas.

Além disso, as execuções poderão se prolongar demasiadamente ao longo do tempo, em razão da realidade judiciária brasileira, e, especificamente no caso de falecimento de quaisquer dos Garantidores que sejam pessoas naturais, existe o risco de as Garantias ou obrigações devidas pelo Garantidor pessoa natural falecida serem extintas, conforme eventual entendimento judicial nesse sentido.

Portanto, não há como assegurar que as Devedoras e/ou os Garantidores, quando executados, terão ou oferecerão recursos suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(xi) Risco no Processo de Cobrança dos Direitos Creditórios pelas Devedoras.

Em conformidade com os Contratos de Cessão Fiduciária, a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários cedidos serão realizadas pelas Devedoras por empresa "Servicer", podendo haver falhas na prestação de tais serviços de administração e cobrança.

Ademais, poderão as Devedoras tomar decisões com relação a tais Direitos Creditórios em desacordo com os interesses dos Investidores. Caso qualquer desses eventos ocorra, o recebimento, pela Securitizadora, dos valores a serem pagos pelos Devedores diretamente na Conta do Patrimônio Separado poderá ser comprometido. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

(xii) Risco de Perda, Extravio ou Deterioração dos Documentos Comprobatórios

A guarda da totalidade dos instrumentos dos Contratos de Compra e Venda será realizada pelas Devedoras, que serão responsáveis também pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios.

Caso haja eventual perda, extravio ou deterioração dos documentos comprobatórios em posse das Devedoras, tal ocasião poderá comprometer o direito da Securitizadora de recuperar os Créditos Imobiliários e os Direitos Creditórios. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

* * *

ANEXO II

CURVA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

ANEXO CRI 1ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	28/08/2026	Sim	Não	0,0000%
2	28/09/2026	Sim	Não	0,0000%
3	28/10/2026	Sim	Não	0,0000%
4	28/11/2026	Sim	Não	0,0000%
5	28/12/2026	Sim	Não	0,0000%
6	28/01/2027	Sim	Não	0,0000%
7	28/02/2027	Sim	Não	0,0000%
8	28/03/2027	Sim	Não	0,0000%
9	28/04/2027	Sim	Não	0,0000%
10	28/05/2027	Sim	Não	0,0000%
11	28/06/2027	Sim	Não	0,0000%
12	28/07/2027	Sim	Não	0,0000%
13	28/08/2027	Sim	Não	0,0000%
14	28/09/2027	Sim	Não	0,0000%
15	28/10/2027	Sim	Não	0,0000%
16	28/11/2027	Sim	Não	0,0000%
17	28/12/2027	Sim	Não	0,0000%
18	28/01/2028	Sim	Não	0,0000%
19	28/02/2028	Sim	Não	0,0000%
20	28/03/2028	Sim	Não	0,0000%
21	28/04/2028	Sim	Não	0,0000%
22	28/05/2028	Sim	Não	0,0000%
23	28/06/2028	Sim	Não	0,0000%
24	28/07/2028	Sim	Não	0,0000%
25	28/08/2028	Sim	Não	0,0000%
26	28/09/2028	Sim	Não	0,0000%
27	28/10/2028	Sim	Não	0,0000%
28	28/11/2028	Sim	Não	0,0000%
29	28/12/2028	Sim	Não	0,0000%
30	28/01/2029	Sim	Não	0,0000%
31	28/02/2029	Sim	Não	0,0000%
32	28/03/2029	Sim	Não	0,0000%
33	28/04/2029	Sim	Não	0,0000%

34	28/05/2029	Sim	Não	0,0000%
35	28/06/2029	Sim	Não	0,0000%
36	28/07/2029	Sim	Não	0,0000%
37	28/08/2029	Sim	Não	0,0000%
38	28/09/2029	Sim	Não	0,0000%
39	28/10/2029	Sim	Não	0,0000%
40	28/11/2029	Sim	Não	0,0000%
41	28/12/2029	Sim	Não	0,0000%
42	28/01/2030	Sim	Não	0,0000%
43	28/02/2030	Sim	Não	0,0000%
44	28/03/2030	Sim	Não	0,0000%
45	28/04/2030	Sim	Não	0,0000%
46	28/05/2030	Sim	Não	0,0000%
47	28/06/2030	Sim	Não	0,0000%
48	28/07/2030	Sim	Não	0,0000%
49	28/08/2030	Sim	Não	0,0000%
50	28/09/2030	Sim	Não	0,0000%
51	28/10/2030	Sim	Não	0,0000%
52	28/11/2030	Sim	Não	0,0000%
53	28/12/2030	Sim	Não	0,0000%
54	28/01/2031	Sim	Não	0,0000%
55	28/02/2031	Sim	Não	0,0000%
56	28/03/2031	Sim	Não	0,0000%
57	28/04/2031	Sim	Não	0,0000%
58	28/05/2031	Sim	Não	0,0000%
59	28/06/2031	Sim	Não	0,0000%
60	28/07/2031	Sim	Não	0,0000%
61	28/08/2031	Sim	Não	0,0000%
62	28/09/2031	Sim	Não	0,0000%
63	28/10/2031	Sim	Não	0,0000%
64	28/11/2031	Sim	Não	0,0000%
65	28/12/2031	Sim	Não	0,0000%
66	28/01/2032	Sim	Não	0,0000%
67	28/02/2032	Sim	Não	0,0000%
68	28/03/2032	Sim	Não	0,0000%
69	28/04/2032	Sim	Não	0,0000%
70	28/05/2032	Sim	Não	0,0000%
71	28/06/2032	Sim	Não	0,0000%
72	28/07/2032	Sim	Não	0,0000%
73	28/08/2032	Sim	Não	0,0000%
74	28/09/2032	Sim	Não	0,0000%

75	28/10/2032	Sim	Não	0,0000%
76	28/11/2032	Sim	Não	0,0000%
77	28/12/2032	Sim	Não	0,0000%
78	28/01/2033	Sim	Não	0,0000%
79	28/02/2033	Sim	Não	0,0000%
80	28/03/2033	Sim	Não	0,0000%
81	28/04/2033	Sim	Não	0,0000%
82	28/05/2033	Sim	Não	0,0000%
83	28/06/2033	Sim	Não	0,0000%
84	28/07/2033	Sim	Não	0,0000%
85	28/08/2033	Sim	Não	0,0000%
86	28/09/2033	Sim	Não	0,0000%
87	28/10/2033	Sim	Não	0,0000%
88	28/11/2033	Sim	Não	0,0000%
89	28/12/2033	Sim	Não	0,0000%
90	28/01/2034	Sim	Não	0,0000%
91	28/02/2034	Sim	Não	0,0000%
92	28/03/2034	Sim	Não	0,0000%
93	28/04/2034	Sim	Não	0,0000%
94	28/05/2034	Sim	Não	0,0000%
95	28/06/2034	Sim	Não	0,0000%
96	28/07/2034	Sim	Não	0,0000%
97	28/08/2034	Sim	Não	0,0000%
98	28/09/2034	Sim	Não	0,0000%
99	28/10/2034	Sim	Não	0,0000%
100	28/11/2034	Sim	Não	0,0000%
101	28/12/2034	Sim	Não	0,0000%
102	28/01/2035	Sim	Não	0,0000%
103	28/02/2035	Sim	Não	0,0000%
104	28/03/2035	Sim	Não	0,0000%
105	28/04/2035	Sim	Não	0,0000%
106	28/05/2035	Sim	Não	0,0000%
107	28/06/2035	Sim	Não	0,0000%
108	28/07/2035	Sim	Não	0,0000%
109	28/08/2035	Sim	Não	0,0000%
110	28/09/2035	Sim	Não	0,0000%
111	28/10/2035	Sim	Não	0,0000%
112	28/11/2035	Sim	Não	0,0000%
113	28/12/2035	Sim	Não	0,0000%
114	28/01/2036	Sim	Não	0,0000%
115	28/02/2036	Sim	Não	0,0000%

116	28/03/2036	Sim	Não	0,0000%
117	28/04/2036	Sim	Não	0,0000%
118	28/05/2036	Sim	Não	0,0000%
119	28/06/2036	Sim	Não	0,0000%
120	28/07/2036	Sim	Não	0,0000%
121	28/08/2036	Sim	Não	0,0000%
122	28/09/2036	Sim	Não	0,0000%
123	28/10/2036	Sim	Não	0,0000%
124	28/11/2036	Sim	Não	0,0000%
125	28/12/2036	Sim	Não	0,0000%
126	28/01/2037	Sim	Não	0,0000%
127	28/02/2037	Sim	Não	0,0000%
128	28/03/2037	Sim	Não	0,0000%
129	28/04/2037	Sim	Não	0,0000%
130	28/05/2037	Sim	Não	0,0000%
131	28/06/2037	Sim	Não	0,0000%
132	28/07/2037	Sim	Não	0,0000%
133	28/08/2037	Sim	Não	0,0000%
134	28/09/2037	Sim	Não	0,0000%
135	28/10/2037	Sim	Não	0,0000%
136	28/11/2037	Sim	Não	0,0000%
137	28/12/2037	Sim	Não	0,0000%
138	28/01/2038	Sim	Não	0,0000%
139	28/02/2038	Sim	Não	0,0000%
140	28/03/2038	Sim	Não	0,0000%
141	28/04/2038	Sim	Não	0,0000%
142	28/05/2038	Sim	Não	0,0000%
143	28/06/2038	Sim	Não	0,0000%
144	28/07/2038	Sim	Não	0,0000%
145	28/08/2038	Sim	Não	0,0000%
146	28/09/2038	Sim	Não	0,0000%
147	28/10/2038	Sim	Não	0,0000%
148	28/11/2038	Sim	Não	0,0000%
149	28/12/2038	Sim	Não	0,0000%
150	28/01/2039	Sim	Não	0,0000%
151	28/02/2039	Sim	Não	0,0000%
152	28/03/2039	Sim	Não	0,0000%
153	28/04/2039	Sim	Não	0,0000%
154	28/05/2039	Sim	Não	0,0000%
155	28/06/2039	Sim	Não	0,0000%
156	28/07/2039	Sim	Não	0,0000%

157	28/08/2039	Sim	Não	0,0000%
158	28/09/2039	Sim	Não	0,0000%
159	28/10/2039	Sim	Não	0,0000%
160	28/11/2039	Sim	Não	0,0000%
161	28/12/2039	Sim	Não	0,0000%
162	28/01/2040	Sim	Não	0,0000%
163	28/02/2040	Sim	Não	0,0000%
164	28/03/2040	Sim	Não	0,0000%
165	28/04/2040	Sim	Não	0,0000%
166	28/05/2040	Sim	Não	0,0000%
167	28/06/2040	Sim	Não	0,0000%
168	28/07/2040	Sim	Não	0,0000%
169	28/08/2040	Sim	Não	0,0000%
170	28/09/2040	Sim	Não	0,0000%
171	28/10/2040	Sim	Não	0,0000%
172	28/11/2040	Sim	Não	0,0000%
173	28/12/2040	Sim	Não	0,0000%
174	28/01/2041	Sim	Não	0,0000%
175	28/02/2041	Sim	Não	0,0000%
176	28/03/2041	Sim	Não	0,0000%
177	28/04/2041	Sim	Não	0,0000%
178	28/05/2041	Sim	Não	0,0000%
179	28/06/2041	Sim	Não	0,0000%
180	28/07/2041	Sim	Não	0,0000%
181	28/08/2041	Sim	Não	0,0000%
182	28/09/2041	Sim	Não	0,0000%
183	28/10/2041	Sim	Não	0,0000%
184	28/11/2041	Sim	Não	0,0000%
185	28/12/2041	Sim	Não	0,0000%
186	28/01/2042	Sim	Não	0,0000%
187	28/02/2042	Sim	Não	0,0000%
188	28/03/2042	Sim	Não	0,0000%
189	28/04/2042	Sim	Não	0,0000%
190	28/05/2042	Sim	Não	0,0000%
191	28/06/2042	Sim	Não	0,0000%
192	28/07/2042	Sim	Não	0,0000%
193	28/08/2042	Sim	Não	0,0000%
194	28/09/2042	Sim	Não	0,0000%
195	28/10/2042	Sim	Não	0,0000%
196	28/11/2042	Sim	Não	0,0000%
197	28/12/2042	Sim	Não	0,0000%

198	28/01/2043	Sim	Não	0,0000%
199	28/02/2043	Sim	Não	0,0000%
200	28/03/2043	Sim	Não	0,0000%
201	28/04/2043	Sim	Não	0,0000%
202	28/05/2043	Sim	Não	0,0000%
203	28/06/2043	Sim	Não	0,0000%
204	28/07/2043	Sim	Não	0,0000%
205	28/08/2043	Sim	Não	0,0000%
206	28/09/2043	Sim	Não	0,0000%
207	28/10/2043	Sim	Não	0,0000%
208	28/11/2043	Sim	Não	0,0000%
209	28/12/2043	Sim	Não	0,0000%
210	28/01/2044	Sim	Não	0,0000%
211	28/02/2044	Sim	Não	0,0000%
212	28/03/2044	Sim	Não	0,0000%
213	28/04/2044	Sim	Não	0,0000%
214	28/05/2044	Sim	Não	0,0000%
215	28/06/2044	Sim	Não	0,0000%
216	28/07/2044	Sim	Não	0,0000%
217	28/08/2044	Sim	Não	0,0000%
218	28/09/2044	Sim	Não	0,0000%
219	28/10/2044	Sim	Não	0,0000%
220	28/11/2044	Sim	Não	0,0000%
221	28/12/2044	Sim	Não	0,0000%
222	28/01/2045	Sim	Não	0,0000%
223	28/02/2045	Sim	Não	0,0000%
224	28/03/2045	Sim	Não	0,0000%
225	28/04/2045	Sim	Não	0,0000%
226	28/05/2045	Sim	Não	0,0000%
227	28/06/2045	Sim	Não	0,0000%
228	28/07/2045	Sim	Não	0,0000%
229	28/08/2045	Sim	Não	0,0000%
230	28/09/2045	Sim	Não	0,0000%
231	28/10/2045	Sim	Não	0,0000%
232	28/11/2045	Sim	Não	0,0000%
233	28/12/2045	Sim	Não	0,0000%
234	28/01/2046	Sim	Não	0,0000%
235	28/02/2046	Sim	Não	0,0000%
236	28/03/2046	Sim	Não	0,0000%
237	28/04/2046	Sim	Não	0,0000%
238	28/05/2046	Sim	Não	0,0000%

239	28/06/2046	Sim	Não	0,0000%
240	28/07/2046	Sim	Não	0,0000%
241	28/08/2046	Sim	Não	0,0000%
242	28/09/2046	Sim	Não	0,0000%
243	28/10/2046	Sim	Não	0,0000%
244	28/11/2046	Sim	Não	0,0000%
245	28/12/2046	Sim	Não	0,0000%
246	28/01/2047	Sim	Não	0,0000%
247	28/02/2047	Sim	Não	0,0000%
248	28/03/2047	Sim	Não	0,0000%
249	28/04/2047	Sim	Não	0,0000%
250	28/05/2047	Sim	Não	0,0000%
251	28/06/2047	Sim	Não	0,0000%
252	28/07/2047	Sim	Não	0,0000%
253	28/08/2047	Sim	Não	0,0000%
254	28/09/2047	Sim	Não	0,0000%
255	28/10/2047	Sim	Não	0,0000%
256	28/11/2047	Sim	Não	0,0000%
257	28/12/2047	Sim	Não	0,0000%
258	28/01/2048	Sim	Não	0,0000%
259	28/02/2048	Sim	Não	0,0000%
260	28/03/2048	Sim	Não	0,0000%
261	28/04/2048	Sim	Não	0,0000%
262	28/05/2048	Sim	Não	0,0000%
263	28/06/2048	Sim	Não	0,0000%
264	28/07/2048	Sim	Não	0,0000%
265	28/08/2048	Sim	Não	0,0000%
266	28/09/2048	Sim	Não	0,0000%
267	28/10/2048	Sim	Não	0,0000%
268	28/11/2048	Sim	Não	0,0000%
269	28/12/2048	Sim	Não	0,0000%
270	28/01/2049	Sim	Não	0,0000%
271	28/02/2049	Sim	Não	0,0000%
272	28/03/2049	Sim	Não	0,0000%
273	28/04/2049	Sim	Não	0,0000%
274	28/05/2049	Sim	Não	0,0000%
275	28/06/2049	Sim	Não	0,0000%
276	28/07/2049	Sim	Não	0,0000%
277	28/08/2049	Sim	Não	0,0000%
278	28/09/2049	Sim	Não	0,0000%
279	28/10/2049	Sim	Não	0,0000%

280	28/11/2049	Sim	Não	0,0000%
281	28/12/2049	Sim	Não	0,0000%
282	28/01/2050	Sim	Não	0,0000%
283	28/02/2050	Sim	Não	0,0000%
284	28/03/2050	Sim	Não	0,0000%
285	28/04/2050	Sim	Não	0,0000%
286	28/05/2050	Sim	Não	0,0000%
287	28/06/2050	Sim	Não	0,0000%
288	28/07/2050	Sim	Não	0,0000%
289	28/08/2050	Sim	Não	0,0000%
290	28/09/2050	Sim	Não	0,0000%
291	28/10/2050	Sim	Não	0,0000%
292	28/11/2050	Sim	Não	0,0000%
293	28/12/2050	Sim	Não	0,0000%
294	28/01/2051	Sim	Não	0,0000%
295	28/02/2051	Sim	Não	0,0000%
296	28/03/2051	Sim	Não	0,0000%
297	28/04/2051	Sim	Não	0,0000%
298	28/05/2051	Sim	Não	0,0000%
299	28/06/2051	Sim	Não	0,0000%
300	28/07/2051	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO CRI 2ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	28/08/2026	Sim	Não	0,0000%
2	28/09/2026	Sim	Não	0,0000%
3	28/10/2026	Sim	Não	0,0000%
4	28/11/2026	Sim	Não	0,0000%
5	28/12/2026	Sim	Não	0,0000%
6	28/01/2027	Sim	Não	0,0000%
7	28/02/2027	Sim	Não	0,0000%
8	28/03/2027	Sim	Não	0,0000%
9	28/04/2027	Sim	Não	0,0000%
10	28/05/2027	Sim	Não	0,0000%
11	28/06/2027	Sim	Não	0,0000%
12	28/07/2027	Sim	Não	0,0000%
13	28/08/2027	Sim	Não	0,0000%

14	28/09/2027	Sim	Não	0,0000%
15	28/10/2027	Sim	Não	0,0000%
16	28/11/2027	Sim	Não	0,0000%
17	28/12/2027	Sim	Não	0,0000%
18	28/01/2028	Sim	Não	0,0000%
19	28/02/2028	Sim	Não	0,0000%
20	28/03/2028	Sim	Não	0,0000%
21	28/04/2028	Sim	Não	0,0000%
22	28/05/2028	Sim	Não	0,0000%
23	28/06/2028	Sim	Não	0,0000%
24	28/07/2028	Sim	Não	0,0000%
25	28/08/2028	Sim	Não	0,0000%
26	28/09/2028	Sim	Não	0,0000%
27	28/10/2028	Sim	Não	0,0000%
28	28/11/2028	Sim	Não	0,0000%
29	28/12/2028	Sim	Não	0,0000%
30	28/01/2029	Sim	Não	0,0000%
31	28/02/2029	Sim	Não	0,0000%
32	28/03/2029	Sim	Não	0,0000%
33	28/04/2029	Sim	Não	0,0000%
34	28/05/2029	Sim	Não	0,0000%
35	28/06/2029	Sim	Não	0,0000%
36	28/07/2029	Sim	Não	0,0000%
37	28/08/2029	Sim	Não	0,0000%
38	28/09/2029	Sim	Não	0,0000%
39	28/10/2029	Sim	Não	0,0000%
40	28/11/2029	Sim	Não	0,0000%
41	28/12/2029	Sim	Não	0,0000%
42	28/01/2030	Sim	Não	0,0000%
43	28/02/2030	Sim	Não	0,0000%
44	28/03/2030	Sim	Não	0,0000%
45	28/04/2030	Sim	Não	0,0000%
46	28/05/2030	Sim	Não	0,0000%
47	28/06/2030	Sim	Não	0,0000%
48	28/07/2030	Sim	Não	0,0000%
49	28/08/2030	Sim	Não	0,0000%
50	28/09/2030	Sim	Não	0,0000%
51	28/10/2030	Sim	Não	0,0000%
52	28/11/2030	Sim	Não	0,0000%
53	28/12/2030	Sim	Não	0,0000%
54	28/01/2031	Sim	Não	0,0000%



55	28/02/2031	Sim	Não	0,0000%
56	28/03/2031	Sim	Não	0,0000%
57	28/04/2031	Sim	Não	0,0000%
58	28/05/2031	Sim	Não	0,0000%
59	28/06/2031	Sim	Não	0,0000%
60	28/07/2031	Sim	Não	0,0000%
61	28/08/2031	Sim	Não	0,0000%
62	28/09/2031	Sim	Não	0,0000%
63	28/10/2031	Sim	Não	0,0000%
64	28/11/2031	Sim	Não	0,0000%
65	28/12/2031	Sim	Não	0,0000%
66	28/01/2032	Sim	Não	0,0000%
67	28/02/2032	Sim	Não	0,0000%
68	28/03/2032	Sim	Não	0,0000%
69	28/04/2032	Sim	Não	0,0000%
70	28/05/2032	Sim	Não	0,0000%
71	28/06/2032	Sim	Não	0,0000%
72	28/07/2032	Sim	Não	0,0000%
73	28/08/2032	Sim	Não	0,0000%
74	28/09/2032	Sim	Não	0,0000%
75	28/10/2032	Sim	Não	0,0000%
76	28/11/2032	Sim	Não	0,0000%
77	28/12/2032	Sim	Não	0,0000%
78	28/01/2033	Sim	Não	0,0000%
79	28/02/2033	Sim	Não	0,0000%
80	28/03/2033	Sim	Não	0,0000%
81	28/04/2033	Sim	Não	0,0000%
82	28/05/2033	Sim	Não	0,0000%
83	28/06/2033	Sim	Não	0,0000%
84	28/07/2033	Sim	Não	0,0000%
85	28/08/2033	Sim	Não	0,0000%
86	28/09/2033	Sim	Não	0,0000%
87	28/10/2033	Sim	Não	0,0000%
88	28/11/2033	Sim	Não	0,0000%
89	28/12/2033	Sim	Não	0,0000%
90	28/01/2034	Sim	Não	0,0000%
91	28/02/2034	Sim	Não	0,0000%
92	28/03/2034	Sim	Não	0,0000%
93	28/04/2034	Sim	Não	0,0000%
94	28/05/2034	Sim	Não	0,0000%
95	28/06/2034	Sim	Não	0,0000%

96	28/07/2034	Sim	Não	0,0000%
97	28/08/2034	Sim	Não	0,0000%
98	28/09/2034	Sim	Não	0,0000%
99	28/10/2034	Sim	Não	0,0000%
100	28/11/2034	Sim	Não	0,0000%
101	28/12/2034	Sim	Não	0,0000%
102	28/01/2035	Sim	Não	0,0000%
103	28/02/2035	Sim	Não	0,0000%
104	28/03/2035	Sim	Não	0,0000%
105	28/04/2035	Sim	Não	0,0000%
106	28/05/2035	Sim	Não	0,0000%
107	28/06/2035	Sim	Não	0,0000%
108	28/07/2035	Sim	Não	0,0000%
109	28/08/2035	Sim	Não	0,0000%
110	28/09/2035	Sim	Não	0,0000%
111	28/10/2035	Sim	Não	0,0000%
112	28/11/2035	Sim	Não	0,0000%
113	28/12/2035	Sim	Não	0,0000%
114	28/01/2036	Sim	Não	0,0000%
115	28/02/2036	Sim	Não	0,0000%
116	28/03/2036	Sim	Não	0,0000%
117	28/04/2036	Sim	Não	0,0000%
118	28/05/2036	Sim	Não	0,0000%
119	28/06/2036	Sim	Não	0,0000%
120	28/07/2036	Sim	Não	0,0000%
121	28/08/2036	Sim	Não	0,0000%
122	28/09/2036	Sim	Não	0,0000%
123	28/10/2036	Sim	Não	0,0000%
124	28/11/2036	Sim	Não	0,0000%
125	28/12/2036	Sim	Não	0,0000%
126	28/01/2037	Sim	Não	0,0000%
127	28/02/2037	Sim	Não	0,0000%
128	28/03/2037	Sim	Não	0,0000%
129	28/04/2037	Sim	Não	0,0000%
130	28/05/2037	Sim	Não	0,0000%
131	28/06/2037	Sim	Não	0,0000%
132	28/07/2037	Sim	Não	0,0000%
133	28/08/2037	Sim	Não	0,0000%
134	28/09/2037	Sim	Não	0,0000%
135	28/10/2037	Sim	Não	0,0000%
136	28/11/2037	Sim	Não	0,0000%

137	28/12/2037	Sim	Não	0,0000%
138	28/01/2038	Sim	Não	0,0000%
139	28/02/2038	Sim	Não	0,0000%
140	28/03/2038	Sim	Não	0,0000%
141	28/04/2038	Sim	Não	0,0000%
142	28/05/2038	Sim	Não	0,0000%
143	28/06/2038	Sim	Não	0,0000%
144	28/07/2038	Sim	Não	0,0000%
145	28/08/2038	Sim	Não	0,0000%
146	28/09/2038	Sim	Não	0,0000%
147	28/10/2038	Sim	Não	0,0000%
148	28/11/2038	Sim	Não	0,0000%
149	28/12/2038	Sim	Não	0,0000%
150	28/01/2039	Sim	Não	0,0000%
151	28/02/2039	Sim	Não	0,0000%
152	28/03/2039	Sim	Não	0,0000%
153	28/04/2039	Sim	Não	0,0000%
154	28/05/2039	Sim	Não	0,0000%
155	28/06/2039	Sim	Não	0,0000%
156	28/07/2039	Sim	Não	0,0000%
157	28/08/2039	Sim	Não	0,0000%
158	28/09/2039	Sim	Não	0,0000%
159	28/10/2039	Sim	Não	0,0000%
160	28/11/2039	Sim	Não	0,0000%
161	28/12/2039	Sim	Não	0,0000%
162	28/01/2040	Sim	Não	0,0000%
163	28/02/2040	Sim	Não	0,0000%
164	28/03/2040	Sim	Não	0,0000%
165	28/04/2040	Sim	Não	0,0000%
166	28/05/2040	Sim	Não	0,0000%
167	28/06/2040	Sim	Não	0,0000%
168	28/07/2040	Sim	Não	0,0000%
169	28/08/2040	Sim	Não	0,0000%
170	28/09/2040	Sim	Não	0,0000%
171	28/10/2040	Sim	Não	0,0000%
172	28/11/2040	Sim	Não	0,0000%
173	28/12/2040	Sim	Não	0,0000%
174	28/01/2041	Sim	Não	0,0000%
175	28/02/2041	Sim	Não	0,0000%
176	28/03/2041	Sim	Não	0,0000%
177	28/04/2041	Sim	Não	0,0000%

178	28/05/2041	Sim	Não	0,0000%
179	28/06/2041	Sim	Não	0,0000%
180	28/07/2041	Sim	Não	0,0000%
181	28/08/2041	Sim	Não	0,0000%
182	28/09/2041	Sim	Não	0,0000%
183	28/10/2041	Sim	Não	0,0000%
184	28/11/2041	Sim	Não	0,0000%
185	28/12/2041	Sim	Não	0,0000%
186	28/01/2042	Sim	Não	0,0000%
187	28/02/2042	Sim	Não	0,0000%
188	28/03/2042	Sim	Não	0,0000%
189	28/04/2042	Sim	Não	0,0000%
190	28/05/2042	Sim	Não	0,0000%
191	28/06/2042	Sim	Não	0,0000%
192	28/07/2042	Sim	Não	0,0000%
193	28/08/2042	Sim	Não	0,0000%
194	28/09/2042	Sim	Não	0,0000%
195	28/10/2042	Sim	Não	0,0000%
196	28/11/2042	Sim	Não	0,0000%
197	28/12/2042	Sim	Não	0,0000%
198	28/01/2043	Sim	Não	0,0000%
199	28/02/2043	Sim	Não	0,0000%
200	28/03/2043	Sim	Não	0,0000%
201	28/04/2043	Sim	Não	0,0000%
202	28/05/2043	Sim	Não	0,0000%
203	28/06/2043	Sim	Não	0,0000%
204	28/07/2043	Sim	Não	0,0000%
205	28/08/2043	Sim	Não	0,0000%
206	28/09/2043	Sim	Não	0,0000%
207	28/10/2043	Sim	Não	0,0000%
208	28/11/2043	Sim	Não	0,0000%
209	28/12/2043	Sim	Não	0,0000%
210	28/01/2044	Sim	Não	0,0000%
211	28/02/2044	Sim	Não	0,0000%
212	28/03/2044	Sim	Não	0,0000%
213	28/04/2044	Sim	Não	0,0000%
214	28/05/2044	Sim	Não	0,0000%
215	28/06/2044	Sim	Não	0,0000%
216	28/07/2044	Sim	Não	0,0000%
217	28/08/2044	Sim	Não	0,0000%
218	28/09/2044	Sim	Não	0,0000%

219	28/10/2044	Sim	Não	0,0000%
220	28/11/2044	Sim	Não	0,0000%
221	28/12/2044	Sim	Não	0,0000%
222	28/01/2045	Sim	Não	0,0000%
223	28/02/2045	Sim	Não	0,0000%
224	28/03/2045	Sim	Não	0,0000%
225	28/04/2045	Sim	Não	0,0000%
226	28/05/2045	Sim	Não	0,0000%
227	28/06/2045	Sim	Não	0,0000%
228	28/07/2045	Sim	Não	0,0000%
229	28/08/2045	Sim	Não	0,0000%
230	28/09/2045	Sim	Não	0,0000%
231	28/10/2045	Sim	Não	0,0000%
232	28/11/2045	Sim	Não	0,0000%
233	28/12/2045	Sim	Não	0,0000%
234	28/01/2046	Sim	Não	0,0000%
235	28/02/2046	Sim	Não	0,0000%
236	28/03/2046	Sim	Não	0,0000%
237	28/04/2046	Sim	Não	0,0000%
238	28/05/2046	Sim	Não	0,0000%
239	28/06/2046	Sim	Não	0,0000%
240	28/07/2046	Sim	Não	0,0000%
241	28/08/2046	Sim	Não	0,0000%
242	28/09/2046	Sim	Não	0,0000%
243	28/10/2046	Sim	Não	0,0000%
244	28/11/2046	Sim	Não	0,0000%
245	28/12/2046	Sim	Não	0,0000%
246	28/01/2047	Sim	Não	0,0000%
247	28/02/2047	Sim	Não	0,0000%
248	28/03/2047	Sim	Não	0,0000%
249	28/04/2047	Sim	Não	0,0000%
250	28/05/2047	Sim	Não	0,0000%
251	28/06/2047	Sim	Não	0,0000%
252	28/07/2047	Sim	Não	0,0000%
253	28/08/2047	Sim	Não	0,0000%
254	28/09/2047	Sim	Não	0,0000%
255	28/10/2047	Sim	Não	0,0000%
256	28/11/2047	Sim	Não	0,0000%
257	28/12/2047	Sim	Não	0,0000%
258	28/01/2048	Sim	Não	0,0000%
259	28/02/2048	Sim	Não	0,0000%

260	28/03/2048	Sim	Não	0,0000%
261	28/04/2048	Sim	Não	0,0000%
262	28/05/2048	Sim	Não	0,0000%
263	28/06/2048	Sim	Não	0,0000%
264	28/07/2048	Sim	Não	0,0000%
265	28/08/2048	Sim	Não	0,0000%
266	28/09/2048	Sim	Não	0,0000%
267	28/10/2048	Sim	Não	0,0000%
268	28/11/2048	Sim	Não	0,0000%
269	28/12/2048	Sim	Não	0,0000%
270	28/01/2049	Sim	Não	0,0000%
271	28/02/2049	Sim	Não	0,0000%
272	28/03/2049	Sim	Não	0,0000%
273	28/04/2049	Sim	Não	0,0000%
274	28/05/2049	Sim	Não	0,0000%
275	28/06/2049	Sim	Não	0,0000%
276	28/07/2049	Sim	Não	0,0000%
277	28/08/2049	Sim	Não	0,0000%
278	28/09/2049	Sim	Não	0,0000%
279	28/10/2049	Sim	Não	0,0000%
280	28/11/2049	Sim	Não	0,0000%
281	28/12/2049	Sim	Não	0,0000%
282	28/01/2050	Sim	Não	0,0000%
283	28/02/2050	Sim	Não	0,0000%
284	28/03/2050	Sim	Não	0,0000%
285	28/04/2050	Sim	Não	0,0000%
286	28/05/2050	Sim	Não	0,0000%
287	28/06/2050	Sim	Não	0,0000%
288	28/07/2050	Sim	Não	0,0000%
289	28/08/2050	Sim	Não	0,0000%
290	28/09/2050	Sim	Não	0,0000%
291	28/10/2050	Sim	Não	0,0000%
292	28/11/2050	Sim	Não	0,0000%
293	28/12/2050	Sim	Não	0,0000%
294	28/01/2051	Sim	Não	0,0000%
295	28/02/2051	Sim	Não	0,0000%
296	28/03/2051	Sim	Não	0,0000%
297	28/04/2051	Sim	Não	0,0000%
298	28/05/2051	Sim	Não	0,0000%
299	28/06/2051	Sim	Não	0,0000%
300	28/07/2051	Sim	Não	0,0000%

301	28/08/2051	Sim	Sim	100,0000%
-----	------------	-----	-----	-----------

ANEXO CRI 3ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	28/08/2026	Sim	Não	0,0000%
2	28/09/2026	Sim	Não	0,0000%
3	28/10/2026	Sim	Não	0,0000%
4	28/11/2026	Sim	Não	0,0000%
5	28/12/2026	Sim	Não	0,0000%
6	28/01/2027	Sim	Não	0,0000%
7	28/02/2027	Sim	Não	0,0000%
8	28/03/2027	Sim	Não	0,0000%
9	28/04/2027	Sim	Não	0,0000%
10	28/05/2027	Sim	Não	0,0000%
11	28/06/2027	Sim	Não	0,0000%
12	28/07/2027	Sim	Não	0,0000%
13	28/08/2027	Sim	Não	0,0000%
14	28/09/2027	Sim	Não	0,0000%
15	28/10/2027	Sim	Não	0,0000%
16	28/11/2027	Sim	Não	0,0000%
17	28/12/2027	Sim	Não	0,0000%
18	28/01/2028	Sim	Não	0,0000%
19	28/02/2028	Sim	Não	0,0000%
20	28/03/2028	Sim	Não	0,0000%
21	28/04/2028	Sim	Não	0,0000%
22	28/05/2028	Sim	Não	0,0000%
23	28/06/2028	Sim	Não	0,0000%
24	28/07/2028	Sim	Não	0,0000%
25	28/08/2028	Sim	Não	0,0000%
26	28/09/2028	Sim	Não	0,0000%
27	28/10/2028	Sim	Não	0,0000%
28	28/11/2028	Sim	Não	0,0000%
29	28/12/2028	Sim	Não	0,0000%
30	28/01/2029	Sim	Não	0,0000%
31	28/02/2029	Sim	Não	0,0000%
32	28/03/2029	Sim	Não	0,0000%
33	28/04/2029	Sim	Não	0,0000%



34	28/05/2029	Sim	Não	0,0000%
35	28/06/2029	Sim	Não	0,0000%
36	28/07/2029	Sim	Não	0,0000%
37	28/08/2029	Sim	Não	0,0000%
38	28/09/2029	Sim	Não	0,0000%
39	28/10/2029	Sim	Não	0,0000%
40	28/11/2029	Sim	Não	0,0000%
41	28/12/2029	Sim	Não	0,0000%
42	28/01/2030	Sim	Não	0,0000%
43	28/02/2030	Sim	Não	0,0000%
44	28/03/2030	Sim	Não	0,0000%
45	28/04/2030	Sim	Não	0,0000%
46	28/05/2030	Sim	Não	0,0000%
47	28/06/2030	Sim	Não	0,0000%
48	28/07/2030	Sim	Não	0,0000%
49	28/08/2030	Sim	Não	0,0000%
50	28/09/2030	Sim	Não	0,0000%
51	28/10/2030	Sim	Não	0,0000%
52	28/11/2030	Sim	Não	0,0000%
53	28/12/2030	Sim	Não	0,0000%
54	28/01/2031	Sim	Não	0,0000%
55	28/02/2031	Sim	Não	0,0000%
56	28/03/2031	Sim	Não	0,0000%
57	28/04/2031	Sim	Não	0,0000%
58	28/05/2031	Sim	Não	0,0000%
59	28/06/2031	Sim	Não	0,0000%
60	28/07/2031	Sim	Não	0,0000%
61	28/08/2031	Sim	Não	0,0000%
62	28/09/2031	Sim	Não	0,0000%
63	28/10/2031	Sim	Não	0,0000%
64	28/11/2031	Sim	Não	0,0000%
65	28/12/2031	Sim	Não	0,0000%
66	28/01/2032	Sim	Não	0,0000%
67	28/02/2032	Sim	Não	0,0000%
68	28/03/2032	Sim	Não	0,0000%
69	28/04/2032	Sim	Não	0,0000%
70	28/05/2032	Sim	Não	0,0000%
71	28/06/2032	Sim	Não	0,0000%
72	28/07/2032	Sim	Não	0,0000%
73	28/08/2032	Sim	Não	0,0000%
74	28/09/2032	Sim	Não	0,0000%

75	28/10/2032	Sim	Não	0,0000%
76	28/11/2032	Sim	Não	0,0000%
77	28/12/2032	Sim	Não	0,0000%
78	28/01/2033	Sim	Não	0,0000%
79	28/02/2033	Sim	Não	0,0000%
80	28/03/2033	Sim	Não	0,0000%
81	28/04/2033	Sim	Não	0,0000%
82	28/05/2033	Sim	Não	0,0000%
83	28/06/2033	Sim	Não	0,0000%
84	28/07/2033	Sim	Não	0,0000%
85	28/08/2033	Sim	Não	0,0000%
86	28/09/2033	Sim	Não	0,0000%
87	28/10/2033	Sim	Não	0,0000%
88	28/11/2033	Sim	Não	0,0000%
89	28/12/2033	Sim	Não	0,0000%
90	28/01/2034	Sim	Não	0,0000%
91	28/02/2034	Sim	Não	0,0000%
92	28/03/2034	Sim	Não	0,0000%
93	28/04/2034	Sim	Não	0,0000%
94	28/05/2034	Sim	Não	0,0000%
95	28/06/2034	Sim	Não	0,0000%
96	28/07/2034	Sim	Não	0,0000%
97	28/08/2034	Sim	Não	0,0000%
98	28/09/2034	Sim	Não	0,0000%
99	28/10/2034	Sim	Não	0,0000%
100	28/11/2034	Sim	Não	0,0000%
101	28/12/2034	Sim	Não	0,0000%
102	28/01/2035	Sim	Não	0,0000%
103	28/02/2035	Sim	Não	0,0000%
104	28/03/2035	Sim	Não	0,0000%
105	28/04/2035	Sim	Não	0,0000%
106	28/05/2035	Sim	Não	0,0000%
107	28/06/2035	Sim	Não	0,0000%
108	28/07/2035	Sim	Não	0,0000%
109	28/08/2035	Sim	Não	0,0000%
110	28/09/2035	Sim	Não	0,0000%
111	28/10/2035	Sim	Não	0,0000%
112	28/11/2035	Sim	Não	0,0000%
113	28/12/2035	Sim	Não	0,0000%
114	28/01/2036	Sim	Não	0,0000%
115	28/02/2036	Sim	Não	0,0000%



116	28/03/2036	Sim	Não	0,0000%
117	28/04/2036	Sim	Não	0,0000%
118	28/05/2036	Sim	Não	0,0000%
119	28/06/2036	Sim	Não	0,0000%
120	28/07/2036	Sim	Não	0,0000%
121	28/08/2036	Sim	Não	0,0000%
122	28/09/2036	Sim	Não	0,0000%
123	28/10/2036	Sim	Não	0,0000%
124	28/11/2036	Sim	Não	0,0000%
125	28/12/2036	Sim	Não	0,0000%
126	28/01/2037	Sim	Não	0,0000%
127	28/02/2037	Sim	Não	0,0000%
128	28/03/2037	Sim	Não	0,0000%
129	28/04/2037	Sim	Não	0,0000%
130	28/05/2037	Sim	Não	0,0000%
131	28/06/2037	Sim	Não	0,0000%
132	28/07/2037	Sim	Não	0,0000%
133	28/08/2037	Sim	Não	0,0000%
134	28/09/2037	Sim	Não	0,0000%
135	28/10/2037	Sim	Não	0,0000%
136	28/11/2037	Sim	Não	0,0000%
137	28/12/2037	Sim	Não	0,0000%
138	28/01/2038	Sim	Não	0,0000%
139	28/02/2038	Sim	Não	0,0000%
140	28/03/2038	Sim	Não	0,0000%
141	28/04/2038	Sim	Não	0,0000%
142	28/05/2038	Sim	Não	0,0000%
143	28/06/2038	Sim	Não	0,0000%
144	28/07/2038	Sim	Não	0,0000%
145	28/08/2038	Sim	Não	0,0000%
146	28/09/2038	Sim	Não	0,0000%
147	28/10/2038	Sim	Não	0,0000%
148	28/11/2038	Sim	Não	0,0000%
149	28/12/2038	Sim	Não	0,0000%
150	28/01/2039	Sim	Não	0,0000%
151	28/02/2039	Sim	Não	0,0000%
152	28/03/2039	Sim	Não	0,0000%
153	28/04/2039	Sim	Não	0,0000%
154	28/05/2039	Sim	Não	0,0000%
155	28/06/2039	Sim	Não	0,0000%
156	28/07/2039	Sim	Não	0,0000%



157	28/08/2039	Sim	Não	0,0000%
158	28/09/2039	Sim	Não	0,0000%
159	28/10/2039	Sim	Não	0,0000%
160	28/11/2039	Sim	Não	0,0000%
161	28/12/2039	Sim	Não	0,0000%
162	28/01/2040	Sim	Não	0,0000%
163	28/02/2040	Sim	Não	0,0000%
164	28/03/2040	Sim	Não	0,0000%
165	28/04/2040	Sim	Não	0,0000%
166	28/05/2040	Sim	Não	0,0000%
167	28/06/2040	Sim	Não	0,0000%
168	28/07/2040	Sim	Não	0,0000%
169	28/08/2040	Sim	Não	0,0000%
170	28/09/2040	Sim	Não	0,0000%
171	28/10/2040	Sim	Não	0,0000%
172	28/11/2040	Sim	Não	0,0000%
173	28/12/2040	Sim	Não	0,0000%
174	28/01/2041	Sim	Não	0,0000%
175	28/02/2041	Sim	Não	0,0000%
176	28/03/2041	Sim	Não	0,0000%
177	28/04/2041	Sim	Não	0,0000%
178	28/05/2041	Sim	Não	0,0000%
179	28/06/2041	Sim	Não	0,0000%
180	28/07/2041	Sim	Não	0,0000%
181	28/08/2041	Sim	Não	0,0000%
182	28/09/2041	Sim	Não	0,0000%
183	28/10/2041	Sim	Não	0,0000%
184	28/11/2041	Sim	Não	0,0000%
185	28/12/2041	Sim	Não	0,0000%
186	28/01/2042	Sim	Não	0,0000%
187	28/02/2042	Sim	Não	0,0000%
188	28/03/2042	Sim	Não	0,0000%
189	28/04/2042	Sim	Não	0,0000%
190	28/05/2042	Sim	Não	0,0000%
191	28/06/2042	Sim	Não	0,0000%
192	28/07/2042	Sim	Não	0,0000%
193	28/08/2042	Sim	Não	0,0000%
194	28/09/2042	Sim	Não	0,0000%
195	28/10/2042	Sim	Não	0,0000%
196	28/11/2042	Sim	Não	0,0000%
197	28/12/2042	Sim	Não	0,0000%

198	28/01/2043	Sim	Não	0,0000%
199	28/02/2043	Sim	Não	0,0000%
200	28/03/2043	Sim	Não	0,0000%
201	28/04/2043	Sim	Não	0,0000%
202	28/05/2043	Sim	Não	0,0000%
203	28/06/2043	Sim	Não	0,0000%
204	28/07/2043	Sim	Não	0,0000%
205	28/08/2043	Sim	Não	0,0000%
206	28/09/2043	Sim	Não	0,0000%
207	28/10/2043	Sim	Não	0,0000%
208	28/11/2043	Sim	Não	0,0000%
209	28/12/2043	Sim	Não	0,0000%
210	28/01/2044	Sim	Não	0,0000%
211	28/02/2044	Sim	Não	0,0000%
212	28/03/2044	Sim	Não	0,0000%
213	28/04/2044	Sim	Não	0,0000%
214	28/05/2044	Sim	Não	0,0000%
215	28/06/2044	Sim	Não	0,0000%
216	28/07/2044	Sim	Não	0,0000%
217	28/08/2044	Sim	Não	0,0000%
218	28/09/2044	Sim	Não	0,0000%
219	28/10/2044	Sim	Não	0,0000%
220	28/11/2044	Sim	Não	0,0000%
221	28/12/2044	Sim	Não	0,0000%
222	28/01/2045	Sim	Não	0,0000%
223	28/02/2045	Sim	Não	0,0000%
224	28/03/2045	Sim	Não	0,0000%
225	28/04/2045	Sim	Não	0,0000%
226	28/05/2045	Sim	Não	0,0000%
227	28/06/2045	Sim	Não	0,0000%
228	28/07/2045	Sim	Não	0,0000%
229	28/08/2045	Sim	Não	0,0000%
230	28/09/2045	Sim	Não	0,0000%
231	28/10/2045	Sim	Não	0,0000%
232	28/11/2045	Sim	Não	0,0000%
233	28/12/2045	Sim	Não	0,0000%
234	28/01/2046	Sim	Não	0,0000%
235	28/02/2046	Sim	Não	0,0000%
236	28/03/2046	Sim	Não	0,0000%
237	28/04/2046	Sim	Não	0,0000%
238	28/05/2046	Sim	Não	0,0000%

239	28/06/2046	Sim	Não	0,0000%
240	28/07/2046	Sim	Não	0,0000%
241	28/08/2046	Sim	Não	0,0000%
242	28/09/2046	Sim	Não	0,0000%
243	28/10/2046	Sim	Não	0,0000%
244	28/11/2046	Sim	Não	0,0000%
245	28/12/2046	Sim	Não	0,0000%
246	28/01/2047	Sim	Não	0,0000%
247	28/02/2047	Sim	Não	0,0000%
248	28/03/2047	Sim	Não	0,0000%
249	28/04/2047	Sim	Não	0,0000%
250	28/05/2047	Sim	Não	0,0000%
251	28/06/2047	Sim	Não	0,0000%
252	28/07/2047	Sim	Não	0,0000%
253	28/08/2047	Sim	Não	0,0000%
254	28/09/2047	Sim	Não	0,0000%
255	28/10/2047	Sim	Não	0,0000%
256	28/11/2047	Sim	Não	0,0000%
257	28/12/2047	Sim	Não	0,0000%
258	28/01/2048	Sim	Não	0,0000%
259	28/02/2048	Sim	Não	0,0000%
260	28/03/2048	Sim	Não	0,0000%
261	28/04/2048	Sim	Não	0,0000%
262	28/05/2048	Sim	Não	0,0000%
263	28/06/2048	Sim	Não	0,0000%
264	28/07/2048	Sim	Não	0,0000%
265	28/08/2048	Sim	Não	0,0000%
266	28/09/2048	Sim	Não	0,0000%
267	28/10/2048	Sim	Não	0,0000%
268	28/11/2048	Sim	Não	0,0000%
269	28/12/2048	Sim	Não	0,0000%
270	28/01/2049	Sim	Não	0,0000%
271	28/02/2049	Sim	Não	0,0000%
272	28/03/2049	Sim	Não	0,0000%
273	28/04/2049	Sim	Não	0,0000%
274	28/05/2049	Sim	Não	0,0000%
275	28/06/2049	Sim	Não	0,0000%
276	28/07/2049	Sim	Não	0,0000%
277	28/08/2049	Sim	Não	0,0000%
278	28/09/2049	Sim	Não	0,0000%
279	28/10/2049	Sim	Não	0,0000%

280	28/11/2049	Sim	Não	0,0000%
281	28/12/2049	Sim	Não	0,0000%
282	28/01/2050	Sim	Não	0,0000%
283	28/02/2050	Sim	Não	0,0000%
284	28/03/2050	Sim	Não	0,0000%
285	28/04/2050	Sim	Não	0,0000%
286	28/05/2050	Sim	Não	0,0000%
287	28/06/2050	Sim	Não	0,0000%
288	28/07/2050	Sim	Não	0,0000%
289	28/08/2050	Sim	Não	0,0000%
290	28/09/2050	Sim	Não	0,0000%
291	28/10/2050	Sim	Não	0,0000%
292	28/11/2050	Sim	Não	0,0000%
293	28/12/2050	Sim	Não	0,0000%
294	28/01/2051	Sim	Não	0,0000%
295	28/02/2051	Sim	Não	0,0000%
296	28/03/2051	Sim	Não	0,0000%
297	28/04/2051	Sim	Não	0,0000%
298	28/05/2051	Sim	Não	0,0000%
299	28/06/2051	Sim	Não	0,0000%
300	28/07/2051	Sim	Não	0,0000%
301	28/08/2051	Sim	Não	0,0000%
302	28/09/2051	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO CRI 4ª série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	28/08/2026	Sim	Não	0,0000%
2	28/09/2026	Sim	Não	0,0000%
3	28/10/2026	Sim	Não	0,0000%
4	28/11/2026	Sim	Não	0,0000%
5	28/12/2026	Sim	Não	0,0000%
6	28/01/2027	Sim	Não	0,0000%
7	28/02/2027	Sim	Não	0,0000%
8	28/03/2027	Sim	Não	0,0000%
9	28/04/2027	Sim	Não	0,0000%
10	28/05/2027	Sim	Não	0,0000%
11	28/06/2027	Sim	Não	0,0000%
12	28/07/2027	Sim	Não	0,0000%

13	28/08/2027	Sim	Não	0,0000%
14	28/09/2027	Sim	Não	0,0000%
15	28/10/2027	Sim	Não	0,0000%
16	28/11/2027	Sim	Não	0,0000%
17	28/12/2027	Sim	Não	0,0000%
18	28/01/2028	Sim	Não	0,0000%
19	28/02/2028	Sim	Não	0,0000%
20	28/03/2028	Sim	Não	0,0000%
21	28/04/2028	Sim	Não	0,0000%
22	28/05/2028	Sim	Não	0,0000%
23	28/06/2028	Sim	Não	0,0000%
24	28/07/2028	Sim	Não	0,0000%
25	28/08/2028	Sim	Não	0,0000%
26	28/09/2028	Sim	Não	0,0000%
27	28/10/2028	Sim	Não	0,0000%
28	28/11/2028	Sim	Não	0,0000%
29	28/12/2028	Sim	Não	0,0000%
30	28/01/2029	Sim	Não	0,0000%
31	28/02/2029	Sim	Não	0,0000%
32	28/03/2029	Sim	Não	0,0000%
33	28/04/2029	Sim	Não	0,0000%
34	28/05/2029	Sim	Não	0,0000%
35	28/06/2029	Sim	Não	0,0000%
36	28/07/2029	Sim	Não	0,0000%
37	28/08/2029	Sim	Não	0,0000%
38	28/09/2029	Sim	Não	0,0000%
39	28/10/2029	Sim	Não	0,0000%
40	28/11/2029	Sim	Não	0,0000%
41	28/12/2029	Sim	Não	0,0000%
42	28/01/2030	Sim	Não	0,0000%
43	28/02/2030	Sim	Não	0,0000%
44	28/03/2030	Sim	Não	0,0000%
45	28/04/2030	Sim	Não	0,0000%
46	28/05/2030	Sim	Não	0,0000%
47	28/06/2030	Sim	Não	0,0000%
48	28/07/2030	Sim	Não	0,0000%
49	28/08/2030	Sim	Não	0,0000%
50	28/09/2030	Sim	Não	0,0000%
51	28/10/2030	Sim	Não	0,0000%
52	28/11/2030	Sim	Não	0,0000%
53	28/12/2030	Sim	Não	0,0000%

54	28/01/2031	Sim	Não	0,0000%
55	28/02/2031	Sim	Não	0,0000%
56	28/03/2031	Sim	Não	0,0000%
57	28/04/2031	Sim	Não	0,0000%
58	28/05/2031	Sim	Não	0,0000%
59	28/06/2031	Sim	Não	0,0000%
60	28/07/2031	Sim	Não	0,0000%
61	28/08/2031	Sim	Não	0,0000%
62	28/09/2031	Sim	Não	0,0000%
63	28/10/2031	Sim	Não	0,0000%
64	28/11/2031	Sim	Não	0,0000%
65	28/12/2031	Sim	Não	0,0000%
66	28/01/2032	Sim	Não	0,0000%
67	28/02/2032	Sim	Não	0,0000%
68	28/03/2032	Sim	Não	0,0000%
69	28/04/2032	Sim	Não	0,0000%
70	28/05/2032	Sim	Não	0,0000%
71	28/06/2032	Sim	Não	0,0000%
72	28/07/2032	Sim	Não	0,0000%
73	28/08/2032	Sim	Não	0,0000%
74	28/09/2032	Sim	Não	0,0000%
75	28/10/2032	Sim	Não	0,0000%
76	28/11/2032	Sim	Não	0,0000%
77	28/12/2032	Sim	Não	0,0000%
78	28/01/2033	Sim	Não	0,0000%
79	28/02/2033	Sim	Não	0,0000%
80	28/03/2033	Sim	Não	0,0000%
81	28/04/2033	Sim	Não	0,0000%
82	28/05/2033	Sim	Não	0,0000%
83	28/06/2033	Sim	Não	0,0000%
84	28/07/2033	Sim	Não	0,0000%
85	28/08/2033	Sim	Não	0,0000%
86	28/09/2033	Sim	Não	0,0000%
87	28/10/2033	Sim	Não	0,0000%
88	28/11/2033	Sim	Não	0,0000%
89	28/12/2033	Sim	Não	0,0000%
90	28/01/2034	Sim	Não	0,0000%
91	28/02/2034	Sim	Não	0,0000%
92	28/03/2034	Sim	Não	0,0000%
93	28/04/2034	Sim	Não	0,0000%
94	28/05/2034	Sim	Não	0,0000%

95	28/06/2034	Sim	Não	0,0000%
96	28/07/2034	Sim	Não	0,0000%
97	28/08/2034	Sim	Não	0,0000%
98	28/09/2034	Sim	Não	0,0000%
99	28/10/2034	Sim	Não	0,0000%
100	28/11/2034	Sim	Não	0,0000%
101	28/12/2034	Sim	Não	0,0000%
102	28/01/2035	Sim	Não	0,0000%
103	28/02/2035	Sim	Não	0,0000%
104	28/03/2035	Sim	Não	0,0000%
105	28/04/2035	Sim	Não	0,0000%
106	28/05/2035	Sim	Não	0,0000%
107	28/06/2035	Sim	Não	0,0000%
108	28/07/2035	Sim	Não	0,0000%
109	28/08/2035	Sim	Não	0,0000%
110	28/09/2035	Sim	Não	0,0000%
111	28/10/2035	Sim	Não	0,0000%
112	28/11/2035	Sim	Não	0,0000%
113	28/12/2035	Sim	Não	0,0000%
114	28/01/2036	Sim	Não	0,0000%
115	28/02/2036	Sim	Não	0,0000%
116	28/03/2036	Sim	Não	0,0000%
117	28/04/2036	Sim	Não	0,0000%
118	28/05/2036	Sim	Não	0,0000%
119	28/06/2036	Sim	Não	0,0000%
120	28/07/2036	Sim	Não	0,0000%
121	28/08/2036	Sim	Não	0,0000%
122	28/09/2036	Sim	Não	0,0000%
123	28/10/2036	Sim	Não	0,0000%
124	28/11/2036	Sim	Não	0,0000%
125	28/12/2036	Sim	Não	0,0000%
126	28/01/2037	Sim	Não	0,0000%
127	28/02/2037	Sim	Não	0,0000%
128	28/03/2037	Sim	Não	0,0000%
129	28/04/2037	Sim	Não	0,0000%
130	28/05/2037	Sim	Não	0,0000%
131	28/06/2037	Sim	Não	0,0000%
132	28/07/2037	Sim	Não	0,0000%
133	28/08/2037	Sim	Não	0,0000%
134	28/09/2037	Sim	Não	0,0000%
135	28/10/2037	Sim	Não	0,0000%

136	28/11/2037	Sim	Não	0,0000%
137	28/12/2037	Sim	Não	0,0000%
138	28/01/2038	Sim	Não	0,0000%
139	28/02/2038	Sim	Não	0,0000%
140	28/03/2038	Sim	Não	0,0000%
141	28/04/2038	Sim	Não	0,0000%
142	28/05/2038	Sim	Não	0,0000%
143	28/06/2038	Sim	Não	0,0000%
144	28/07/2038	Sim	Não	0,0000%
145	28/08/2038	Sim	Não	0,0000%
146	28/09/2038	Sim	Não	0,0000%
147	28/10/2038	Sim	Não	0,0000%
148	28/11/2038	Sim	Não	0,0000%
149	28/12/2038	Sim	Não	0,0000%
150	28/01/2039	Sim	Não	0,0000%
151	28/02/2039	Sim	Não	0,0000%
152	28/03/2039	Sim	Não	0,0000%
153	28/04/2039	Sim	Não	0,0000%
154	28/05/2039	Sim	Não	0,0000%
155	28/06/2039	Sim	Não	0,0000%
156	28/07/2039	Sim	Não	0,0000%
157	28/08/2039	Sim	Não	0,0000%
158	28/09/2039	Sim	Não	0,0000%
159	28/10/2039	Sim	Não	0,0000%
160	28/11/2039	Sim	Não	0,0000%
161	28/12/2039	Sim	Não	0,0000%
162	28/01/2040	Sim	Não	0,0000%
163	28/02/2040	Sim	Não	0,0000%
164	28/03/2040	Sim	Não	0,0000%
165	28/04/2040	Sim	Não	0,0000%
166	28/05/2040	Sim	Não	0,0000%
167	28/06/2040	Sim	Não	0,0000%
168	28/07/2040	Sim	Não	0,0000%
169	28/08/2040	Sim	Não	0,0000%
170	28/09/2040	Sim	Não	0,0000%
171	28/10/2040	Sim	Não	0,0000%
172	28/11/2040	Sim	Não	0,0000%
173	28/12/2040	Sim	Não	0,0000%
174	28/01/2041	Sim	Não	0,0000%
175	28/02/2041	Sim	Não	0,0000%
176	28/03/2041	Sim	Não	0,0000%

177	28/04/2041	Sim	Não	0,0000%
178	28/05/2041	Sim	Não	0,0000%
179	28/06/2041	Sim	Não	0,0000%
180	28/07/2041	Sim	Não	0,0000%
181	28/08/2041	Sim	Não	0,0000%
182	28/09/2041	Sim	Não	0,0000%
183	28/10/2041	Sim	Não	0,0000%
184	28/11/2041	Sim	Não	0,0000%
185	28/12/2041	Sim	Não	0,0000%
186	28/01/2042	Sim	Não	0,0000%
187	28/02/2042	Sim	Não	0,0000%
188	28/03/2042	Sim	Não	0,0000%
189	28/04/2042	Sim	Não	0,0000%
190	28/05/2042	Sim	Não	0,0000%
191	28/06/2042	Sim	Não	0,0000%
192	28/07/2042	Sim	Não	0,0000%
193	28/08/2042	Sim	Não	0,0000%
194	28/09/2042	Sim	Não	0,0000%
195	28/10/2042	Sim	Não	0,0000%
196	28/11/2042	Sim	Não	0,0000%
197	28/12/2042	Sim	Não	0,0000%
198	28/01/2043	Sim	Não	0,0000%
199	28/02/2043	Sim	Não	0,0000%
200	28/03/2043	Sim	Não	0,0000%
201	28/04/2043	Sim	Não	0,0000%
202	28/05/2043	Sim	Não	0,0000%
203	28/06/2043	Sim	Não	0,0000%
204	28/07/2043	Sim	Não	0,0000%
205	28/08/2043	Sim	Não	0,0000%
206	28/09/2043	Sim	Não	0,0000%
207	28/10/2043	Sim	Não	0,0000%
208	28/11/2043	Sim	Não	0,0000%
209	28/12/2043	Sim	Não	0,0000%
210	28/01/2044	Sim	Não	0,0000%
211	28/02/2044	Sim	Não	0,0000%
212	28/03/2044	Sim	Não	0,0000%
213	28/04/2044	Sim	Não	0,0000%
214	28/05/2044	Sim	Não	0,0000%
215	28/06/2044	Sim	Não	0,0000%
216	28/07/2044	Sim	Não	0,0000%
217	28/08/2044	Sim	Não	0,0000%

218	28/09/2044	Sim	Não	0,0000%
219	28/10/2044	Sim	Não	0,0000%
220	28/11/2044	Sim	Não	0,0000%
221	28/12/2044	Sim	Não	0,0000%
222	28/01/2045	Sim	Não	0,0000%
223	28/02/2045	Sim	Não	0,0000%
224	28/03/2045	Sim	Não	0,0000%
225	28/04/2045	Sim	Não	0,0000%
226	28/05/2045	Sim	Não	0,0000%
227	28/06/2045	Sim	Não	0,0000%
228	28/07/2045	Sim	Não	0,0000%
229	28/08/2045	Sim	Não	0,0000%
230	28/09/2045	Sim	Não	0,0000%
231	28/10/2045	Sim	Não	0,0000%
232	28/11/2045	Sim	Não	0,0000%
233	28/12/2045	Sim	Não	0,0000%
234	28/01/2046	Sim	Não	0,0000%
235	28/02/2046	Sim	Não	0,0000%
236	28/03/2046	Sim	Não	0,0000%
237	28/04/2046	Sim	Não	0,0000%
238	28/05/2046	Sim	Não	0,0000%
239	28/06/2046	Sim	Não	0,0000%
240	28/07/2046	Sim	Não	0,0000%
241	28/08/2046	Sim	Não	0,0000%
242	28/09/2046	Sim	Não	0,0000%
243	28/10/2046	Sim	Não	0,0000%
244	28/11/2046	Sim	Não	0,0000%
245	28/12/2046	Sim	Não	0,0000%
246	28/01/2047	Sim	Não	0,0000%
247	28/02/2047	Sim	Não	0,0000%
248	28/03/2047	Sim	Não	0,0000%
249	28/04/2047	Sim	Não	0,0000%
250	28/05/2047	Sim	Não	0,0000%
251	28/06/2047	Sim	Não	0,0000%
252	28/07/2047	Sim	Não	0,0000%
253	28/08/2047	Sim	Não	0,0000%
254	28/09/2047	Sim	Não	0,0000%
255	28/10/2047	Sim	Não	0,0000%
256	28/11/2047	Sim	Não	0,0000%
257	28/12/2047	Sim	Não	0,0000%
258	28/01/2048	Sim	Não	0,0000%

259	28/02/2048	Sim	Não	0,0000%
260	28/03/2048	Sim	Não	0,0000%
261	28/04/2048	Sim	Não	0,0000%
262	28/05/2048	Sim	Não	0,0000%
263	28/06/2048	Sim	Não	0,0000%
264	28/07/2048	Sim	Não	0,0000%
265	28/08/2048	Sim	Não	0,0000%
266	28/09/2048	Sim	Não	0,0000%
267	28/10/2048	Sim	Não	0,0000%
268	28/11/2048	Sim	Não	0,0000%
269	28/12/2048	Sim	Não	0,0000%
270	28/01/2049	Sim	Não	0,0000%
271	28/02/2049	Sim	Não	0,0000%
272	28/03/2049	Sim	Não	0,0000%
273	28/04/2049	Sim	Não	0,0000%
274	28/05/2049	Sim	Não	0,0000%
275	28/06/2049	Sim	Não	0,0000%
276	28/07/2049	Sim	Não	0,0000%
277	28/08/2049	Sim	Não	0,0000%
278	28/09/2049	Sim	Não	0,0000%
279	28/10/2049	Sim	Não	0,0000%
280	28/11/2049	Sim	Não	0,0000%
281	28/12/2049	Sim	Não	0,0000%
282	28/01/2050	Sim	Não	0,0000%
283	28/02/2050	Sim	Não	0,0000%
284	28/03/2050	Sim	Não	0,0000%
285	28/04/2050	Sim	Não	0,0000%
286	28/05/2050	Sim	Não	0,0000%
287	28/06/2050	Sim	Não	0,0000%
288	28/07/2050	Sim	Não	0,0000%
289	28/08/2050	Sim	Não	0,0000%
290	28/09/2050	Sim	Não	0,0000%
291	28/10/2050	Sim	Não	0,0000%
292	28/11/2050	Sim	Não	0,0000%
293	28/12/2050	Sim	Não	0,0000%
294	28/01/2051	Sim	Não	0,0000%
295	28/02/2051	Sim	Não	0,0000%
296	28/03/2051	Sim	Não	0,0000%
297	28/04/2051	Sim	Não	0,0000%
298	28/05/2051	Sim	Não	0,0000%
299	28/06/2051	Sim	Não	0,0000%



300	28/07/2051	Sim	Não	0,0000%
301	28/08/2051	Sim	Não	0,0000%
302	28/09/2051	Sim	Não	0,0000%
303	28/10/2051	Sim	Sim	100,0000%



ANEXO III

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de julho de 2026.	
SÉRIE	AB MÚLTIPLO	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.304.427/0001-58, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, conjunto 92, 9º andar, bairro Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, CEP 01451-902;					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0004-34;					
3. DEVEDORA					
ABECKER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.220.639/0001-04, com sede na Rua Expedicionário Holz, n.º 550, 11º andar, sala 1.802, América, na cidade de Joinville, estado de Santa Catarina, CEP 89.201-740.					
4. GARANTIAS – Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Aval.					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O “ <i>Instrumento Particular da 5ª (Quinta) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) Série, para Colocação Privada, da Abecker Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> ”, celebrado nesta data entre a Abecker Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de titular das notas comerciais (“ <u>Termo de Emissão</u> ”), por meio da qual a Devedora emitiu 57.040 (cinquenta e sete mil e quarenta) notas comerciais, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 57.040.000,00 (cinquenta e sete milhões e quarenta mil reais) (“ <u>Notas Comerciais</u> ”);					
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO: (i) “Loteamento Porto do Sol”, a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 35.886, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barra Velha/SC, de propriedade da Graf Invest Comércio de Imóveis Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 31.396.220/0001-00, com sede na Rua Senador Nereu Ramos, n.º 85, Sala 06, Centro, na cidade de Rio Negrinho, estado de Santa					



Catarina, CEP 89295-069 ("Graf"), sendo que a condução das obras realizadas no Empreendimento Porto do Sol é de responsabilidade da Devedora, no *"Contrato de Realização de Loteamento com Pagamento por Dação em Unidades Imobiliárias Resultantes"*, celebrado entre a Devedora, Andrea Grossenbacher, Fernando Fallgatter, Guilherme Fallgatter e Rodrigo Fallgatter Thomazi em 12 de abril de 2018 ("Empreendimento Porto do Sol"); (ii) *"Loteamento Refúgio dos Pássaros"*, a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 21.895, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Araquari/SC, de propriedade da Desiderio Loteamento e Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 29.246.989/0001-08, com sede na Rua Rodovia BR 280, n.º 6.511, Km 26, Sala 02, Centro, na cidade de Araquari, estado de Santa Catarina, CEP 89245-000 ("Desiderio"), sendo que a condução das obras realizadas no Empreendimento Refúgio dos Pássaros é de responsabilidade da Devedora, conforme previsto no *"Contrato de Realização de Loteamento com Pagamento por Dação de Unidades Imobiliárias Resultantes"*, celebrado entre a Devedora e a Desiderio em 11 de novembro de 2017 e aditado pela última vez em 02 de fevereiro de 2026 ("Empreendimento Refúgio dos Pássaros"); (iii) *"Empreendimento Lebon"*, a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 6.267, da 1ª Circunscrição do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Guarua/SC, de propriedade da Lebon Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 46.298.195/0001-07, com sede na Rua Expedicionário Holz, n.º 550, 11º andar, Sala 1107, Atiradores, na cidade de Joinville, estado de Santa Catarina, CEP 89201-740 ("Lebon"), sendo que a Devedora constitui o quadro societário da proprietária, sendo responsável pela condução das obras realizadas no Empreendimento Lebon ("Empreendimento Lebon"); (iv) *"Empreendimento Meneghesso"*, a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 1421, do Registro de Imóveis da Comarca de Garuva, de propriedade da Loteamento Vista da Serra SPE Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 45.609.779/0001-85, com sede na Rua Expedicionário Holz, n.º 550, 11º andar, Sala 1107, Atiradores, na cidade de Joinville, estado de Santa Catarina, CEP 89201-740 ("Loteamento Vista SPE"), sendo a Devedora sócia direta da Loteamento Vista SPE e responsável pela condução das obras realizadas no Empreendimento Meneghesso ("Empreendimento Meneghesso"); (v) *"Empreendimento Green Village"*, a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 39.818, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim/SC, de propriedade da Green Village Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 52.302.134/0001-60, com sede na Rua Expedicionário Holz, n.º 550, 3º andar, Sala 307, América, na cidade de Joinville, estado de Santa Catarina, CEP 89201-740 ("Green Village"), sendo a Devedora sócia direta da Green Village e responsável pela condução das obras realizadas no Empreendimento Green Village ("Empreendimento Green Village"); e; (vi) *"Empreendimento Revoar"*, a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 144.034, 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Chapecó-SC, de propriedade da Revoar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 46.540.982/0001-05, com sede na Rua Expedicionário Holz, n.º 550, 11º andar, Sala 1107, América, na cidade de Joinville,

estado de Santa Catarina, CEP 89201-740 (“Revoar”), sendo a Devedora sócia direta da Revoar e responsável pela condução das obras realizadas no Empreendimento Revoar por força do “Contrato de Parceria para a Implantação de Loteamento” celebrado entre a Devedora e a Wolf Consultoria Empresarial EIRELI – na condição de parceiros empreendedores – e Cesar Augusto Tessari, Dulce Maria Diavan Grando, Janaina Tessaria, Luciano Diavan Grando, Nalu Maurita Diavan, Sivonei Salette Tessaria e Raphaela Diavan Grando (“Empreendimento Revoar” e, em conjunto com o Empreendimento Porto do Sol, Empreendimento Refúgio dos Pássaros, Empreendimento Lebon, Empreendimento Meneghesso e Empreendimento Green Village, os “Empreendimentos”).

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

6.1. DATA DE EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS	24/07/2026 (“ <u>Data de Emissão</u> ”);
6.2. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	9.133 dias corridos a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 26/07/2051 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”);
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 57.040.000,00, na Data de Emissão;
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, pela variação positiva do IPCA/IBGE;
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratórios de 14,00% (quatorze por cento) ao ano, <i>pro rata temporis</i> , calculados de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão;
6.6. PERIODICIDADE DE PARAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS	Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I do Termo de Emissão;
6.6 PERIODICIDADE DE PARAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO	Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I do Termo de Emissão;
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.8. ENCARGOS	(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada nas Notas Comerciais, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais apurado na data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.



CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de julho de 2026.	
SÉRIE	AB MÚLTIPLO	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.304.427/0001-58, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, conjunto 92, 9º andar, bairro Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, CEP 01451-902;					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0004-34;					
3. DEVEDORA					
BIGUASSU PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 23.694.178/0001-85, com sede na Rua Expedicionário Holz, n.º 550, sala 1.802, América, na cidade de Joinville, estado de Santa Catarina, CEP 89.201-740.					
4. GARANTIAS – Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Aval.					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O “ <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) Série, para Colocação Privada, da Biguassu Participações Ltda.</i> ”, celebrado nesta data entre a Biguassu Participações Ltda., na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de titular das notas comerciais (“ <u>Termo de Emissão</u> ”), por meio da qual a Devedora emitiu 4.000 (quatro mil) notas comerciais, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) (“ <u>Notas Comerciais</u> ”);					
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO: “Loteamento Amizade”, a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 31.535, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim/SC, de propriedade da Vigilli Participações Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 41.775.316/0001-32, com sede na Rua Dona Francisca, n.º 1282, Saguazu, na cidade de Joinville, estado de Santa Catarina, CEP 89221-006 (“Vigilli”), sendo que a condução das obras realizadas no Empreendimento Loteamento Amizade é de responsabilidade da Biguassu, conforme previsto no “Contrato de Realização de Loteamento com Pagamento por Dação em Unidades Imobiliárias”, celebrado entre a Devedora, Imobiliária Delta Ltda., Claudio Cesar Testoni, Roseli Maria Campigotto Testoni, Fernando Testoni e Catia Regina Orzenkowski Testoni em 05 de abril de 2019 e aditado pela última vez em 03 de junho de 2026 (“ <u>Empreendimento Amizade</u> ”).					
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO					
6.1. DATA DE EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS			24/07/2026 (“ <u>Data de Emissão</u> ”);		



6.2. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	9.164 dias corridos a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 26/08/2051 (" <u>Data de Vencimento</u> ");
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 4.000.000,00, na Data de Emissão;
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, pela variação positiva do IPCA/IBGE;
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratórios de 14,01% (quatorze inteiros e um centésimo por cento) ao ano, <i>pro rata temporis</i> , calculados de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão;
6.6. PERIODICIDADE DE PARAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS	Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I do Termo de Emissão;
6.6 PERIODICIDADE DE PARAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO	Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I do Termo de Emissão;
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.8. ENCARGOS	(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada nas Notas Comerciais, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais apurado na data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.



CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de julho de 2026.	
SÉRIE	AB MÚLTIPLO	NÚMERO	03	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.304.427/0001-58, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, conjunto 92, 9º andar, bairro Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, CEP 01451-902;					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0004-34;					
3. DEVEDORA					
ARAQUARI IMÓVEIS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 28.582.182/0001-75, com sede na Rodovia BR 280, n.º 1.640, Porto Grande, na cidade de Araquari, estado de Santa Catarina, CEP: 89.245-000.					
4. GARANTIAS – Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Aval.					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O “ <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) Série, para Colocação Privada, da Araquari Imóveis SPE Ltda.</i> ”, celebrado nesta data entre a Araquari Imóveis SPE Ltda., na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de titular das notas comerciais (“ <u>Termo de Emissão</u> ”), por meio da qual a Devedora emitiu 13.200 (treze mil e duzentas) notas comerciais, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 13.200.000,00 (treze milhões e duzentos mil reais) (“ <u>Notas Comerciais</u> ”);					
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO: “Recanto da Fazenda”, a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 27.041, do Ofício de Registro de Imóveis de Araquari/SC, de propriedade da Hacasa Administração e Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 83.796.284/0001-00, com sede na Rua Orestes Guimarães, n.º 816, América, na cidade de Joinville, estado de Santa Catarina, CEP 89204-060 (“Hacasa”), sendo que a condução das obras realizadas no Empreendimento Recanto da Fazenda é de responsabilidade da Araquari SPE, conforme previsto no “Instrumento Particular de Parceria Imobiliária”, celebrado entre a Devedora e a Hacasa em 29 de setembro de 2016 e aditado pela última vez em 14 de janeiro de 2025 (“ <u>Empreendimento Recanto da Fazenda</u> ”).					
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO					
6.1. DATA DE EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS			24/07/2026 (“ <u>Data de Emissão</u> ”);		



6.2. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	9.195 dias corridos a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 26/09/2051 (" <u>Data de Vencimento</u> ");
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 13.200.000,00, na Data de Emissão;
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, pela variação positiva do IPCA/IBGE;
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratórios de 13,98% (treze inteiros e noventa e oito centésimos por cento) ao ano, <i>pro rata temporis</i> , calculados de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão;
6.6. PERIODICIDADE DE PARAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS	Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I do Termo de Emissão;
6.6 PERIODICIDADE DE PARAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO	Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I do Termo de Emissão;
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.8. ENCARGOS	(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada nas Notas Comerciais, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais apurado na data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.



CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 23 de julho de 2026.	
SÉRIE	AB MÚLTIPLO	NÚMERO	04	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.304.427/0001-58, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, conjunto 92, 9º andar, bairro Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, CEP 01451-902;					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0004-34;					
3. DEVEDORA					
JACINTHO E BECKER LTDA. , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.270.333/0001-90, com sede na Avenida Agenor Campos, s/n.º, Planaltina, na cidade de Dom Aquino, estado de Mato Grosso, CEP 78.830-000.					
4. GARANTIAS – Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Aval.					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O “ <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) Série, para Colocação Privada, da Jacintho e Becker Ltda.</i> ”, celebrado nesta data entre a Jacintho e Becker Ltda., na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de titular das notas comerciais (“ <u>Termo de Emissão</u> ”), por meio da qual a Devedora emitiu 5.760 (cinco mil setecentas e sessenta) notas comerciais, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 5.760.000,00 (cinco milhões, setecentos e sessenta mil reais) (“ <u>Notas Comerciais</u> ”);					
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO: “Residencial Alvorada”, a ser desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 21.261, do Registro de Imóveis da Comarca de Jaciara/MT, de propriedade da Tottal Construtora e Incorporadora Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.669.585/0001-62, com sede na Rua Pedro Nunes Barroso, n.º 98-E, escritório, Vila Nova, na cidade de Arenápolis, estado de Mato Grosso, CEP 78420-000 (“Tottal”), sendo que a condução das obras realizadas no Empreendimento Residencial Alvorada é de responsabilidade da Jacintho e Becker, conforme previsto no “Contrato de Realização de Loteamento com Pagamento por Dação em Unidades Imobiliárias Resultantes”, celebrado entre a Devedora e a Tottal em 31 de julho de 2023 (“ <u>Empreendimento Alvorada</u> ”).					
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO					
6.1. DATA DE EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS			24/07/2026 (“ <u>Data de Emissão</u> ”);		



6.2. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	9.225 dias corridos a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 26/10/2051 (" <u>Data de Vencimento</u> ");
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 5.760.000,00, na Data de Emissão;
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, pela variação positiva do IPCA/IBGE;
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratórios de 13,99% (treze inteiros e noventa e nove centésimos por cento) ao ano, <i>pro rata temporis</i> , calculados de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão;
6.6. PERIODICIDADE DE PARAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS	Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I do Termo de Emissão;
6.6 PERIODICIDADE DE PARAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO	Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I do Termo de Emissão;
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.8. ENCARGOS	(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada nas Notas Comerciais, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais apurado na data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.



ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI que servem de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (quatro) Séries, da 130ª (centésima trigésima) Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, conjunto 92, 9º andar, bairro Jardim Paulistano, cidade e estado de São Paulo, CEP 01451-902 ("CRI", "Emissão" e "Securitizadora", respectivamente), nos termos do inciso I do artigo 33 e 34 da Resolução CVM 60, declara, para todos os fins e efeitos, que procedeu, com a custódia: (i) de 1 (uma) via original das CCI; (ii) 1 (uma) via original dos Termos de Emissão (conforme definidos no Termo de Securitização); e de (iii) 1 (uma) via original do Termo de Securitização de Créditos, em 4 (quatro) Séries, da 130ª (centésima trigésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Devidos pela Abecker Empreendimentos Imobiliários Ltda., Biguassu Participações Ltda., Araquari Imóveis SPE Ltda. e Jacintho e Becker Ltda., datado de 24 de julho de 2026.

São Paulo, 24 de julho de 2026.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



ANEXO V

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910

CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34 (filial)

Representado neste ato por seu(s) diretor(es) estatutário(s): Nilson Raposo Leite

Número do Documento de Identidade: 309497022 Detran/RJ

CPF n.º: 011.155.984-73

Da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 130ª (centésima trigésima) Emissão

Número da Série: 4 (quatro) séries

Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.

Quantidade: 80.000

Espécie: Nominal e Escritural

Classe: Única

Forma: Os CRI são emitidos de forma nominativa e escritural.

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo, 24 de julho de 2026.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



ANEXO VI

CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

DADOS DOS IMÓVEIS/EMPREENDIMENTOS

Notas Comerciais Abecker

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel	Montante de recursos destinados ao Empreendimen to decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Empreendimento “Residencial Porto do Sol”, desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 35.886, do Ofício de Registro de Imóvel de Barra Velha/SC, que nesta data é de propriedade da Graf Invest Comércio de Imóveis Ltda.	Graf Invest Comércio de Imóveis Ltda.	Não	11.391.911,00	19,97%	N/A	N/A



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 130ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Empreendimento "Refúgio dos Pássaros" desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 21.895, do Ofício de Registro de Imóveis de Araquari/SC, que nesta data é de propriedade de Desiderio Loteamento e Empreendimentos Imobiliários Ltda	Desiderio Loteamento e Empreendimentos Imobiliários Ltda	Não	22.555.818,00	39,54%	N/A	N/A
Empreendimento "Lebon" desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 6.267, registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Garuva/SC, que nesta data é de propriedade da Lebon Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Lebon Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Não	11.287.892,00	19,79%	N/A	N/A



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 130ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Empreendimento "Loteamento Residencial Meneghesso" desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 1.421, registrado no Registro de Imóveis de Garuva/SC, que nesta data é de propriedade da Meneghesso Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Meneghesso Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Não	5.208.727,00	9,13%	N/A	N/A
Empreendimento "Green Village" desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 39.818, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim, que nesta data é de propriedade de Green Village Empreendimentos Imobiliários Ltda	Green Village Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Não	2.535.748,00	4,45%	N/A	N/A



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 130ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Empreendimento "Loteamento Revoar" desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 144.034, do 1º Ofício de Chapecó/SC, que nesta data é de propriedade da Revoar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Revoar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Não	4.059.904,00	7,12%	N/A	N/A
TOTAL				100%	0	

Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2026	2027	2027	2028
	R\$	R\$	R\$	R\$
LOTEAMENTO PORTO DO SOL	4.271.966,63	2.847.977,75	2.847.977,75	1.423.988,88
11.391.911,00		-	-	-
	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2028	2029	2029	2030
	R\$	R\$	R\$	R\$



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 130ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

	-	-	-	-
--	---	---	---	---

Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2026	2027	2027	2028
	R\$	R\$	R\$	R\$
LOTEAMENTO REFUGIO DOS PASSAROS (ARAQUARI)	8.458.431,75	5.638.954,50	5.638.954,50	2.819.477,25
22.555.818,00		-	-	-
	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2028	2029	2029	2030
	R\$	R\$	R\$	R\$
	-	-	-	-

Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2026	2027	2027	2028
	R\$	R\$	R\$	R\$
LEBON	4.232.959,50	2.821.973,00	2.821.973,00	1.410.986,50
11.287.892,00		-	-	-
	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2028	2029	2029	2030



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 130ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

	R\$	R\$	R\$	R\$
	-	-	-	-

Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2026	2027	2027	2028
	R\$	R\$	R\$	R\$
MENEGHESSO	1.953.272,63	1.302.181,75	1.302.181,75	651.090,88
5.208.727,00		-	-	-
	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2028	2029	2029	2030
	R\$	R\$	R\$	R\$
	-	-	-	-

Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2026	2027	2027	2028
	R\$	R\$	R\$	R\$
GREEN VILLAGE	950.905,50	633.937,00	633.937,00	316.968,50
2.535.748,00		-	-	-
	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal



	2028	2029	2029	2030
	R\$	R\$	R\$	R\$
	-	-	-	-

Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2026	2027	2027	2028
	R\$	R\$	R\$	R\$
LOTEAMENTO REVOAR	1.522.464,00	1.014.976,00	1.014.976,00	507.488,00
4.059.904,00		-	-	-
	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2028	2029	2029	2030
	R\$	R\$	R\$	R\$
	-	-	-	-

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 nestes Cronogramas Indicativos, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento de cada uma das séries dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.



Os Cronogramas Indicativos são meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância aos Cronogramas Indicativos deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto nos Cronogramas Indicativos para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

Os Cronogramas Indicativos 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.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 130ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Notas Comerciais Biguassu

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel	Montante de recursos destinados ao Empreendimen to decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Empreendimento “Loteamento Amizade” desenvolvido no imóvel de matrícula 31.535, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim/SC, que nesta data é de propriedade da Vigilli Participações Ltda.	Vigilli Participações Ltda.	Não	4.000.000,00	100%	N/A	N/A
	TOTAL			100%	0	



CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)

Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2026	2027	2027	2028
	R\$	R\$	R\$	R\$
LOTEAMENTO AMIZADE	1.500.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	500.000,00
4.000.000,00		-	-	-
	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2028	2029	2029	2030
	R\$	R\$	R\$	R\$
	-	-	-	-

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 um Evento 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.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 130ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 130ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Notas Comerciais Araquari

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel	Montante de recursos destinados ao Empreendimen to decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Empreendimento "Loteamento Rio do Morro" desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 27.041, do Ofício de Registro de Imóveis de Araquari/SC, que nesta data é de propriedade da Hacasa Administração e Empreendimentos Imobiliários S.A.	Hacasa Administração e Empreendimentos Imobiliários S.A.	Não	13.200.000,00	100%	N/A	N/A
	TOTAL			100%	0	



CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)

Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2026	2027	2027	2028
	R\$	R\$	R\$	R\$
LOTEAMENTO RECANTO DA FAZENDA (ARAQUARI)	4.950.000,00	3.300.000,00	3.300.000,00	1.650.000,00
13.200.000,00		-	-	-
	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2028	2029	2029	2030
	R\$	R\$	R\$	R\$
	-	-	-	-

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 um Evento 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



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 130ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 130ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Notas Comerciais Jacintho e Becker

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel	Montante de recursos destinados ao Empreendimen to decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Empreendimento "Loteamento Residencial Alvorada" desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 21.261, do Registro de Imóveis da Comarca de Jaciara/MT, que nesta data é de propriedade da Tottal Construtora Ltda.	Tottal Construtora Ltda.	Não	5.760.000,00	100%	N/A	N/A
	TOTAL			100%	0	



CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)

Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2026	2027	2027	2028
	R\$	R\$	R\$	R\$
RESIDENCIAL ALVORADA	2.160.000,00	1.440.000,00	1.440.000,00	720.000,00
5.760.000,00		-	-	-
	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2028	2029	2029	2030
	R\$	R\$	R\$	R\$
	-	-	-	-

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 um Evento 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



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 130ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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.



MODELO DO RELATÓRIO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

RELATÓRIO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS NOTAS COMERCIAIS

[CIDADE], [DATA]

À

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

c/c

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04578-910 – São Paulo, SP

At.: Sr. Antônio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

Período: [•]. [•]. [•] até [•]. [•]. [•]

A [•], neste ato representada na forma de seu Contrato Social, nos termos da Cláusula [=] da [=], vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais acima foi utilizado durante o período acima, corresponde a R\$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos nas Notas Comerciais, conforme abaixo:



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 130ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Denominação dos Empreendimentos Imobiliários	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/ etapa do projeto: (construção)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre					R\$ [•]				
Saldo a destinar					R\$ [•]				
Valor Total da Oferta					R\$ [•]				

Devedora



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 130ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

ANEXO VII

DESPESAS DA EMISSÃO

DESPESAS FLAT

Custos de Emissão	Agente	Alíquota ou Valor	Tributos	Total Geral
Estruturação	Habitasec	R\$ 50.000,00	12,15%	R\$ 56.915,20
Coordenador Líder	Habitasec	R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04
Assessor Legal Coordenador	Gleich	R\$ 485.000,00	15,62%	R\$ 574.780,75
Registro CRI	B3	0,0230% do CRI	0,00%	R\$ 18.400,00
Registro CCI	B3	0,0030% do CRI	0,00%	R\$ 2.400,00
Taxa de Verificação	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R\$ 24.000,00
Implantação do CRI	OT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Agente Fiduciário	OT	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17
Registro CCI	OT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Escriturador NC	OT	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22
Custodiante	OT	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
Taxa de Administração do Patrimônio Separado -	Habitasec	R\$ 4.000,00	14,25%	R\$ 4.664,72
Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,002778% do CRI	0,00%	R\$ 9.919,00
Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,003968% do CRI	0,00%	R\$ 1.416,00
Agente de medição avaliação inicial	Pine	R\$ 40.000,00	14,58%	R\$ 46.839,96
Total				R\$ 792.835,92



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 130ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

DESPESAS RECORRENTES

Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral
Escrituração	Itaú	R\$ 250,00 por mês	0,00%	R\$ 250,00
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 79,00 por mês	0,00%	R\$ 79,00
Auditoria	Diversos	R\$ 320,00 por mês	0,00%	R\$ 320,00
Contabilidade	Diversos	R\$ 220,00 por mês	0,00%	R\$ 220,00
Liquidante	B3	R\$ 500,00 por mês	0,00%	R\$ 500,00
Custodiante	OT	R\$ 6.000,00 por ano	12,15%	R\$ 6.829,82
Agente Fiduciário	OT	R\$ 17.000,00 por ano	12,15%	R\$ 19.351,17
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 4.000,00 por mês	12,15%	R\$ 4.553,22
Agente de monitoramento	Neo	R\$ 2.000,00 por mês	14,25%	R\$ 2.332,36
Escriturador NC	OT	R\$ 4.000,00 por ano	12,15%	R\$ 4.553,22
Agente Fiduciário-verificação semestral	OT	R\$ 1.200,00 por mês	12,15%	R\$ 1.365,97
Agente de medição	Pine	R\$ 41.000,00 por mês	14,58%	R\$ 47.998,13
Estimativa Total Mês				R\$ 60.136,80



ANEXO IX

OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

ANEXO I - DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Emissora: HABITASEC 64E	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.440.000,00	Quantidade de ativos: 10440
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Conformidade assinada pelos Representantes da Securitizadora. Ref: 2024 e 2025; - Contratos Sociais da Fiduciante e Sociedade, devidamente atualizados. Ref: 2024 e 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) João José Vieira de Oliveira, (b) J.J.H. Construção, Engenharia e Comércio Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.681.653/0001-09, (c) Protekto Investimentos e Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 29.421.423/0001-67; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos e todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da D & W Incorporação 1 SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 30.497.761/0001-61; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 84,72% do imóvel descrito na matrícula 124.899 do 1º Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba/SP, bem como das futuras Unidades listadas no Anexo Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia do Contrato de Alienação Fiduciária, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Despesas.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 5



Volume na Data de Emissão: R\$ 25.637.000,00	Quantidade de ativos: 25637
Data de Vencimento: 22/05/2026	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos referente ao 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos avalistas Montreal, Montrecon, Badressa, Andressa, Eric, Bárbara e Jorge Zaki Khouri; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Garantia(s) acima passará(ão) a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - prestada pelos fiduciantes Montrecon e Andressa ;(iv) Cessão Fiduciária ; (v) Fundo(s) - Fundo de Despesas, Fundo de Juros e Fundo de Obras; (vi) Seguro Completion - seguro contratado pela Devedora, junto à Seguradora; (vii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - composto por Créditos Imobiliários; CCI; Garantias; Conta do Patrimônio Separado; Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo no(s) Fundo(s); Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000



Data de Vencimento: 15/10/2029
Taxa de Juros: IPCA + 17% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Habite-se do empreendimento POEHMA - LAGO NEGRO; - Laudo de Avaliação do Imóvel Atualizado, referente março de 2024 e 2025. - Declaração de Destinação de Recursos, acompanha dos documentos comprobatórios. Ref: 1º e 2º semestres de 2025; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, constando a atualização da lista dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária de Frações de Tempo vendidas. Ref: Janeiro de 2024 a dezembro de 2025. - DFs Sociedade HOTEL GRAMADO - (2025); - IRPF Eduardo Passold - Ref: 2024 e 2025.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de reserva;

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 17
Volume na Data de Emissão: R\$ 131.000.000,00	Quantidade de ativos: 131000
Data de Vencimento: 19/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,72% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Imóveis descritos conforme Tabela 1: Identificação dos Imóveis Destinatários do Termo de Securitização. (ii) Fundo de Despesas: mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo de Despesa estão devidamente pormenorizadas no Lastro.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 21/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de IR dos Garantidores (2023); - Informações Trimestrais de Rendimento (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2023 e 2024); - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos com os documentos comprobatórios (1º semestre de 2023 e 2º semestres de 2025); - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Cuiabá, Mato Grosso; - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia registrado no RTD de Cuiabá, Mato Grosso.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestados pelos avalistas, sendo eles: V300 Construções Ltda, Vivart Engenharia Ltda, FELIPE CARLESSO DE OLIVEIRA, LAIANE TAVARES BENTO e VICTOR ARANTES BENTO; (II) Cessão Fiduciária: Cede a posse indireta de todos os Direitos Creditórios existente, bem como se compromete a ceder todos os Direitos Creditórios Compromissados; (III) Alienação de Imóvel: Aliena Fiduciariamente o imóvel de Matrícula nº 106.331, registrado no Cartório a 1 Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá,	



MT. Além disso aliena também as Unidades descrita no Anexo III do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel bem como as melhorias, benfeitorias que sejam feitas nas Unidades. (IV) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 100% das Quotas representativas da totalidade do Capital Social, bem como as Quotas representativas que venha a ser somadas as Quotas ou ao Capital Social; (V) Fundo de Custos Ordinários; (VI) Fundo de Obra; (VII) Fundo de Reserva;

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 30/10/2031	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais da Emissora (4º trimestre de 2023, 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2024 e 4º trimestres de 2025). - Comprovantes de quitação de condomínio e IPTU das Vagas Autônomas. Ref: 2025.	
Garantias: (i) Fiança prestada por HBR ESTACIONAMENTOS LTDA ; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Helbor Dual Mogilar: a alienação fiduciária, pela HBR Estacionamentos, das vagas de estacionamento do empreendimento denominado Condomínio Helbor Dual Patteo Mogilar; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Helbor Offices: a alienação fiduciária, pela HBR Estacionamentos, das vagas de estacionamento dos empreendimentos denominados Helbor Offices São Paulo I, Helbor Offices São Paulo II Torre Norte e Helbor Offices São Paulo II Torre Sul; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - Square Offices: a alienação fiduciária, pela HBR Estacionamentos, das vagas de estacionamento do empreendimento denominado Edifício Square Offices & Mall; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel - Helbor Patteo Mogilar: a alienação fiduciária, pela Devedora, das vagas de estacionamento do empreendimento denominado Helbor Patteo Mogilar Sky Mall & Offices"; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas: a alienação fiduciária, pela Devedora, da totalidade das quotas de sua titularidade representativas do capital social da HBR Estacionamentos e da HBR 10, em favor da Debenturista, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas de Sociedade Empresarial Limitada em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora e a Debenturista, com a interveniência e anuência da HBR Estacionamentos e da HBR 10; (vii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: a cessão fiduciária, pela HBR Estacionamentos, da conta nº 984-9, agência 3374, no Banco Bradesco S.A. (cód. 237), de titularidade da HBR Estacionamentos (Conta Escrow) e, pelas Sociedades Controladas, dos percentuais dos recebíveis de suas titularidades; (viii) Fundo de Reserva;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.000.000,00	Quantidade de ativos: 22000
Data de Vencimento: 30/10/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula nº 436.758 do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital SP, apartamento nº 703-B Bloco Bari da Torre Alfa, integrante do empreendimento denominado Idea Condominium, devidamente registrada - AGT 11.04.2025.	



Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) o Fundo de Reserva; (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Despesas

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34000
Data de Vencimento: 28/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Comercialização; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária Direitos Creditórios FIT; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Aval.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 32
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.000,00	Quantidade de ativos: 9900
Data de Vencimento: 22/05/2040	
Taxa de Juros: IPC + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos, com toda documentação comprobatória (1º e 2º semestre de 2025); - Habite-se do Empreendimento; - Declaração de Imposto de Renda dos Fiadores Pessoa Física referente aos exercícios sociais de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.470.000,00	Quantidade de ativos: 24470
Data de Vencimento: 16/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora. Ref 2024 e 2025; - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações e disposições dos Documentos da Operação. Ref 2024; - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024 e 2025); -Obs: prazo de 180 concedido para o cumprimento da obrigação - 19/01/2026 - Informações Financeiras Trimestrais devidamente auditadas (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2024 e 2025) -Obs: prazo de 180 concedido para o cumprimento da obrigação - 19/01/2026.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: GUSTAVO ALEXANDRE CAPELUP e THAIANA HELOISE PEREIRA CAPELUP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras One Life; (iv) Fundo de Obras Easy;	



(v) Alienação Fiduciária de Imóvel One House - Alienação Fiduciária sobre os Imóveis e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício Easy e Edifício One House; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel One Life - Alienação Fiduciária sobre o Imóvel e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício One Life.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 49
Volume na Data de Emissão: R\$ 542.619.000,00	Quantidade de ativos: 542619
Data de Vencimento: 26/02/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos na matrículas nºs 1.257, 22.385 e 23.754 do Registro de Imóveis de Extrema/MG.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.236.000,00	Quantidade de ativos: 21236
Data de Vencimento: 15/10/2034	
Taxa de Juros: IGP-M + 9,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os Imóveis: (a) objeto da matrícula nº 295.665 do 9º RGI São Paulo - SP; (b) objeto da matrícula nº 189.343 do 8º RGI São Paulo - SP; (c) objeto da matrícula nº 184.451 do 8º RGI São Paulo - SP; (d) objeto da matrícula nº 228.990 do 6º RGI São Paulo - SP; (e) objeto da matrícula nº 102.653 do 5º RGI São Paulo - SP; (f) objeto da matrícula nº 124.619 do 2º RGI São Paulo - SP; (g) objeto da matrícula nº 260.037 do 15º RGI São Paulo - SP; (h) objeto da matrícula nº 259.921 do 15º RGI São Paulo - SP; (i) objeto da matrícula nº 259.920 do 15º RGI São Paulo - SP; (j) objeto da matrícula nº 421.269 do 11º RGI São Paulo - SP; (k) objeto da matrícula nº 421.421 do 11º RGI São Paulo - SP; (l) objeto da matrícula nº 421.260 do 11º RGI São Paulo - SP; (m) objeto da matrícula nº 421.243 do 11º RGI São Paulo - SP; (n) objeto da matrícula nº 421.242 do 11º RGI São Paulo - SP; (o) objeto da matrícula nº 251.952 do 1º RGI São José dos Campos - SP; (p) objeto da matrícula nº 157.053 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (q) objeto da matrícula nº 156.827 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (r) objeto da matrícula nº 157.053 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (s) objeto da matrícula nº 157.004 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (t) objeto da matrícula nº 149.745 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (u) objeto da matrícula nº 149.969 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (v) objeto da matrícula nº 149.833 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 9



Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 25/08/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro de Obras Havan, devidamente renova ou o envio da Apólice de Seguro Patrimonial endossada à Securitizadora. Ref 09.2025; - Declaração de Conformidade. Ref: 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Garantidores: (a) ANDRÉ LUIS SIMONETTE, (b) CATARINA APARECIDA SIMONETTE LEOPARDI, (c) DANIELA CRISTINA SIMONETTE, (d) MARLENE VIVIANI SIMONETTE; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 170.383 do 2º Cartório de Registros de Imóveis de Jundiaí.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 09/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 42.356.533/0001-50, (b) ALEXANDRE JORGE KLAUS WANDERLEY, (c) EDUARDO JORGE KLAUS WANDERLEY, (d) EMMANUELLE SAMARCOS WANDERLEY, (e) MARIANA RIBEIRO WANDERLEY; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 83.100 do 2º Oficial do Registro de Imóveis de Recife/PE; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre as participações da PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES AURORA PRINCE SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 43.167.004/0001-71; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foi cedido a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: INCC + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração Anual assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;	



Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 57
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 06/06/2029	
Taxa de Juros:	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MARCELO GINZBERG, (b) ALAN GINZBERG, (c) ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., inscrita perante o CNPJ nº 06.166.939/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) 100% (cem por cento) das Quotas da AR15 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ nº 24.503.399/0001-91, e (b) 100% (cem por cento) das Quotas da AR11 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 18.181.104/0001-05; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre (a) o imóvel objeto da matrícula da matrícula nº 205.740, do 8º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo/SP, e (b) o imóvel objeto da matrícula da matrícula nº 161.913, do 10º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo/SP; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - após o registro do memorial de incorporação de cada um dos Empreendimentos, serão cedidos os direitos creditórios que recairão sobre determinadas unidades autônomas dos Empreendimentos ou sobre determinada fração ideal de cada um dos Empreendimentos; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.176.000,00	Quantidade de ativos: 10176
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Emitente, Ref: 31.12.2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Fiadora, Ref: 31.12.2025; - Contrato Social da Fiduciante, devidamente atualizado (31-12-2025);	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores (a) REALIZA CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.991.176/0001-92, (b) DANIELA CRISTINA DO NASCIMENTO, (c) JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JUNIOR, (d) LUIZ GUSTAVO DO NASCIMENTO, (e) MELINA RODRIGUES DE LIMA NASCIMENTO, (f) THAIS FARAH MARQUEZ DO NASCIMENTO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das 100.000 (cem mil) quotas de emissão da REALIZA EMPREENDIMENTOS GOIÂNIA I SPE ? LTDA., inscrita no CNPJ nº 42.589.669/0001-00, (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas às Fiduciantes, representativas do capital social da Devedora, seja qual for o motivo ou origem, incluindo, sem limitação, quaisquer novas quotas adquiridas por meio de incorporação, fusão, troca, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária envolvendo a Devedora ou aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas, (c) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos associados às Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes dos	



créditos imobiliários devidos por cada adquirente de das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I comercializadas no âmbito de cada contrato de venda e compra celebrado entre a Fiduciante e 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 das unidades autônomas, (b) a propriedade superveniente, nos dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas das unidades autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Varandas Park I, listados na tabela 1 do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária a serem devidamente formalizados por meio do respectivo Contrato Imobiliário e das futuras vendas das unidades autônomas que venham a ser objeto de distrato, (c) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Fiduciante tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia sobre as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I, constituídas no âmbito do ?Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças?, portanto, recursos financeiros decorrentes do produto da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos mesmos; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 381.532 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.500.000,00	Quantidade de ativos: 38500
Data de Vencimento: 29/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Contrato Social Atualizado - 2025; - Aditamento à CCB, a fim de alterar as Cláusulas 6.1.5 e 6.1.7 do Lastro, para aumentar o número de unidades da AFI a serem liberadas, conforme aprovado na assembleia realizada no dia 23-10-2025; - Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas das Emitente e Garantidores. Ref: 31.12.2024	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) FRANCO RIBEIRO CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.874.048/0001-76, (b) ROMES FRANCO RIBEIRO, (c) ROMES PEREIRA FRANCO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da SPE FRANCO RIBEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.661.263/0001-7, incluindo (a) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (b) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (c) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula 101.644 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores; (iv) Cessão	



Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos e todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas (vi) Fundo de Obras (vii) Fundo de Reserva

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.200.000,00	Quantidade de ativos: 32200
Data de Vencimento: 29/08/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Anuais da Devedora. Ref: 2024 e 2025; - Declaração de Veracidade da Devedora. Ref: 2025; - Relatório de Gestão Mensal (dezembro de 2024 a dezembro de 2025); - Aditamento ao Contrato e Cessão Fiduciária, a fim de alterar o valor mensal dos contratos de gestão, conforme descritos no Anexo I do contrato - AGT 12/06/2025; - Cópia do contrato social devidamente atualizado da Sociedade. Ref: 2024 e 2025.	
Garantias: A Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.500.000,00	Quantidade de ativos: 17500
Data de Vencimento: 26/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 82
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 17/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Carolina; (b) Guilherme; e (c) Juliana; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (CAP) - Alienação fiduciária sobre imóvel registrado sobre matrícula de nº 11.757 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Jundiá) - Alienação fiduciária sobre os imóveis registrados sobre as matrículas de nº 174.477 e 174.478 do 2º Oficial	



de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta das quotas da Cap Solar Participações; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Distribuições) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Vendas) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios; (vii) Fundo de Despesas; e (viii) Fundo de Liquidez.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 83
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.500.000,00	Quantidade de ativos: 27500
Data de Vencimento: 22/04/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Certidões fiscais, fazendárias, de distribuição de ações civis, trabalhistas e falimentares. Ref: 3º e 4º trimestres de 2025; - Verificação da Razão de Garantia do Estoque (junho a dezembro 2025); - Contrato de Cessão Fiduciária - Green Village, devidamente registrado no RTD competente; - Ata da Reunião de Sócios da GREEN VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Duvoisin) - Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios decorrentes das unidades imobiliárias já comercializadas do Empreendimento Duvoisin; e (b) direitos creditórios futuros que decorrerão da venda futura de unidades imobiliárias do Empreendimento em estoque. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Green Village) - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da venda de unidades imoniliárias já comercializadas do empreendimento "Loteamento Green Village"; e (b) direitos creditórios futuros que decorrerão da venda futura de unidades imobiliárias do Empreendimento Green Village; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 2.823.486 quotas da Duvoisin Garuva Lotementos SPE, representantes de 69,37% de seu capital social, de titularidade de Andreson Abecker e Abecker Empreendimentos Imobiliários. Fica estipulado que, até o dia 31/12/2026, Anderson Abecker tem a obrigação de integralizar 2.071.675 quotas; (iv) Aval - Aval cedido por: (a) Duvoisin Garuva Loteamentos SPE; (b) Anderson Becker; e (c) Morgana Rosa Becker; e (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 88
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.199.000,00	Quantidade de ativos: 63199
Data de Vencimento: 22/04/2050	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula de nº 7.380, devidamente registrada com a AFI;	
Garantias: Garantia: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Kasulke) - Cessão fiduciária sobre (a) direitos creditórios decorrentes das unidades imobiliárias já comercializadas dos Empreendimentos; e (b) direitos creditórios futuros que decorrerão da venda futura de unidades imobiliária do Empreendimento em estoque; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Green Village) - Cessão fiduciária sobre (a) direitos creditórios decorrentes das unidades imobiliárias já comercializadas dos Empreendimentos; e (b)	



direitos creditórios futuros que decorrerão da venda futura de unidades imobiliária do Empreendimento em estoque; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária de imóvel sobre imóvel registrado sob matrícula de nº 7.380 do Registro Geral de Imóveis de Garuva/SC; (iv) Aval - Aval cedido por (a) Abecker Empreendimentos; (b) Anderson Abecker; e (c) Morgana Rosa Abecker; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.200.000,00	Quantidade de ativos: 14200
Data de Vencimento: 10/07/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) SPE Eco House Atlântico Ltda.; (b) SPE Casa Tríplice Ltda., (c) Newton Alves Ferreira; (d) Maria Luiza de Oliveira Guimarães Ferreira; (e) Henrique Alves Ferreira; (f) André Gazzinelli Fonseca; e (g) Rodrigo Guimarães Ferreira; (ii) Alienação Fiduciária de Participações (Ecohouse) - Alienação fiduciária sobre as quotas da SPE Ecohouse, representativas de 100% do seu capital social; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Golf) - Alienação fiduciária sobre as quotas da SPE Golf, representativas de 100% do seu capital social; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Ecohouse) - Alienação fiduciária de imóveis identificados pela matrícula de nº 139.873 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; e (ii) 026054.2.0116351-51 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia/GO; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis (Golf) - Alienação fiduciária de imóveis identificados pela matrícula de nº 139.873 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; e (ii) 026054.2.0116351-51 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia/GO; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Ecohouse) - Cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Existentes e Direitos Creditórios Compromissados, identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Ecohouse); e (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Golf) - Cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Existentes e Direitos Creditórios Compromissados, identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Golf).	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 97
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.104.000,00	Quantidade de ativos: 19104
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão (dezembro 2025).	
Garantias: Garantia: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Luiz Andre Matarazzo; (b) Ricardo Casali Pavan; (c) Guilherme Fernandes Bonini; e (d) Gonçalo Lara Campos Matarazzo; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	



Série: 1	Emissão: 94
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.000.000,00	Quantidade de ativos: 44000
Data de Vencimento: 29/11/2040	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, com a matrícula nº 25.183 devidamente registrada; - Alteração do Contrato Social da Azzurra Empreendimentos Ltda., para fins de inclusão de alienação fiduciária de quotas, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina; - Relatório de Medição (dezembro de 2025); - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos; - Relatório Mensal de Gestão (dezembro de 2025).	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 84
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.804.000,00	Quantidade de ativos: 30804
Data de Vencimento: 17/06/2047	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras (Dezembro de 2025).	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes da venda de unidades imobiliárias do Empreendimento Central Garden - Ziel; (ii) Alienação fiduciária constituída sobre a totalidade das ações detidas pela Abecker Urbanismo Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 54.848.606/0001-00; (iii) Aval. Garantia fidejussória de aval outorgada pelos Avalistas; (iv) Fundo de Reserva. Fundo de reserva constituído mediante a retenção de parte do Valor Total da Emissão na Conta do Patrimônio Separado, correspondente ao montante de R\$ 3.557.148,00 (três milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil, cento e quarenta e oito reais), que será administrado pela Credora, na forma deste Termo de Emissão, e que servirá como garantia do pagamento de, no mínimo, 18 (dezoito) parcelas dos Juros Remuneratórios dos CRI, devendo obedecer, a todos tempo, a um montante mínimo correspondente a 3 (três) parcelas de juros e amortização dos CRI.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 109
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000
Data de Vencimento: 24/11/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária - A totalidade dos direitos creditórios decorrentes da venda de unidades imobiliárias do Empreendimento ("Direitos Creditórios"), tanto as já comercializadas quanto as futuras em estoque. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Sobre a totalidade das quotas detidas pela Abecker no capital social da MIRANTE DA SERRA LTDA.. (iii) Aval - Prestado por Anderson Becker, Morgana Rosa Becker e ABECKER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (iv) Fundo de Reserva - Constituído pela	



retenção de parte do Valor Total da Emissão na Conta do Patrimônio Separado. Inicialmente, de R\$ 4.647.370,00, e posteriormente, o Montante Mínimo deverá corresponder a, no mínimo, 3 (três) parcelas de Amortização e Remuneração dos CRI. (v) Fundo de Obras - Fundo para a conclusão das obras do Empreendimento, constituído pela retenção de parte do Valor Total da Emissão e/ou de valores disponíveis na Conta do Patrimônio Separado. (vi) Fundo de Despesa - Constituído pela retenção inicial e manutenção de R\$ 100.000,00 na Conta do Patrimônio Separado para o pagamento das Despesas recorrentes relacionadas ao Patrimônio Separado.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 104
Volume na Data de Emissão: R\$ 46.000.000,00	Quantidade de ativos: 46000
Data de Vencimento: 24/10/2048	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Os valores do P.U não estão sendo disponibilizados em nosso site, em razão do descasamento das bases de precificação. Todavia, insta salientar que os eventos de pagamento de Juros e Principal vem sendo devidamente liquidados na B3. Pendências: - Notificações enviadas aos Adquirentes das unidades imobiliárias do Empreendimento, acerca da Cessão Fiduciária (Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Artigo:1.6); - Relatório Mensal de Gestão (Contendo a verificação de suficiência dos fundos e razões de garantia) - Dezembro de 2025. - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, acompanhada da matrícula(s) devidamente registrada(s).	
Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Obras; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 113
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.480.000,00	Quantidade de ativos: 14480
Data de Vencimento: 24/03/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Prestada de forma solidária pelos fiadores (RC Bastos Empreendimentos Imobiliários, Agropecuários e Participações Ltda., Cinqui 22 Participações Societárias Ltda, e Toca Participações Ltda). (ii) Coobrigação: Assumida diretamente pela SPE Aparecida Leste Ltda. (Cedente), que responde de forma solidária pela solvência dos devedores originais dos créditos imobiliários lastro. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Constituída pela Cedente (SPE Aparecida Leste Ltda.), abrangendo os direitos creditórios decorrentes da comercialização futura de lotes do Empreendimento Imobiliário "Cidade Verde Aparecida". (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Prestada pelos Fiadores (RC Bastos, Cinqui 22 e Toca Participações), incidindo sobre a totalidade das quotas de emissão da Cedente que sejam de suas titularidades. (v) Fundo de Reserva: Constituído inicialmente por meio de retenção equivalente a 3,20% do valor de cada integralização. Caso fique abaixo do nível mínimo exigido, a SPE Aparecida Leste Ltda.	



(Cedente) fica obrigada a recompor o saldo com recursos próprios em até 5 dias úteis se as arrecadações mensais forem insuficientes.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Fiador no Contrato de Cessão: Garantia fidejussória prestada de forma solidária e onerosa pelo Sr. Jorge Zaki Khouri. O fiador assume a posição de principal pagador das Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos benefícios de ordem e faculdades de exoneração previstos no Código Civil. (ii) Coobrigação prestada pela Cedente no Contrato de Cessão: Garantia pela qual o Montreal Fundo de Investimento Imobiliário assume responsabilidade solidária pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários. A Cedente responde pela legitimidade, existência e solvência dos créditos devidos pela Locatária (Tata Consultancy Services). (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel BLV: Propriedade fiduciária de primeiro grau sobre a fração ideal de 40% do Edifício Comercial Francisco Januário, em Londrina/PR. A garantia é outorgada pela BLV Participações para assegurar todas as obrigações principais e acessórias da Emissão. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação da totalidade (100%) das quotas sociais da BLV Participações, outorgada pela Montreal Empreendimentos Imobiliários. Inclui todos os direitos inerentes às quotas, como lucros e dividendos, para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas. (v) Fundo de Reserva: Constituído com a retenção inicial de R\$ 1.000.000,00 dos recursos da primeira integralização. Após a emissão, deve manter um saldo mínimo permanente de R\$ 200.000,00 para cobrir eventuais inadimplementos ou descasamentos de índices.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.300.000,00	Quantidade de ativos: 18300
Data de Vencimento: 25/01/2030	
Taxa de Juros: PRE + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Com base nos documentos fornecidos, as garantias da operação são descritas a seguir: (I) - Aval: Garantia fidejussória prestada de forma irrevogável e irretratável por Daniela Ruffeil Ishak Ferreira e Patrícia Ruffeil Ishak. Os avalistas constituem-se como coobrigados solidários por todas as Obrigações Garantidas perante a Securitizadora. O aval é considerado oneroso, dado o interesse econômico das avalistas no resultado da operação. (II) - Alienação Fiduciária de Imóvel (AFI): Consiste na transferência da propriedade resolúvel de imóvel(is) e futuras unidades geradas para a Securitizadora. A garantia assegura o pagamento dos Créditos Imobiliários e, em caso de venda das unidades, os recursos são destinados à Conta do Patrimônio Separado. A Devedora permanece responsável por eventual saldo devedor remanescente após a excussão da garantia. (III) - Alienação Fiduciária de Participações (AFP):	



Alheação fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da Sociedade (Level), incluindo direitos políticos e econômicos. O valor atribuído às participações é de R\$ 2.773.089,09, baseado no patrimônio líquido de 31/12/2024. Todas as distribuições de lucros e dividendos devem ser direcionadas exclusivamente para a Conta do Patrimônio Separado. (IV) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (CF): Cessão da propriedade resolúvel sobre os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos contratos de venda e compra das unidades do Empreendimento. Os recursos devem ser integral e exclusivamente pagos em Conta Vinculada e direcionados à Conta do Patrimônio Separado. A razão mínima desta garantia deve ser de 110% sobre o saldo devedor. (V) - Fundo de Reserva: Fundo mantido na Conta do Patrimônio Separado para cobrir inadimplementos pecuniários. O valor inicial de constituição é de R\$ 565.000,00, correspondente a 3 parcelas de remuneração. O valor mínimo exigido é de R\$ 1.440.000,00 para a emissão total ou a soma das 2 próximas parcelas de remuneração (R\$ 375.000,00 após a 1ª integralização). (VI) - Fundo de Obras: Garantia cujos recursos são utilizados exclusivamente para o custeio das obras do Empreendimento. O valor de constituição equivale a 110% do valor das obras remanescentes acrescido de R\$ 64.900.000,00. As liberações são mensais, baseadas em relatórios de medição, respeitando o saldo a incorrer de R\$ 59.000.000,00 apurado em dezembro de 2025. (VII) - Fundo de Despesas: Destinado ao pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias para manutenção da Operação. O valor inicial de constituição é de R\$ 60.000,00, retido na primeira integralização. O montante mínimo a ser mantido no fundo é de R\$ 75.000,00, devendo ser recomposto caso atinja valor igual ou inferior a esse limite

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 117
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.500.000,00	Quantidade de ativos: 13500
Data de Vencimento: 28/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 12,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Construtora Loyola Ltda, Safer Construtora Ltda., Eduardo de Sá Fernandes e Pedro Henrique Pereira de Loyola. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - A garantia é constituída sobre a "matrícula mãe" do imóvel (nº 57.185 - 1º Registro de Imóveis de Salvador-Bahia). A transferência da propriedade fiduciária para as matrículas individuais das futuras unidades (Unidades 101 a 1206 do Empreendimento Artis Rio Vermelho) ocorrerá de forma automática no momento de sua individualização. (iii) Alienação Fiduciária de Participações - Garantia sobre as quotas ou ações do capital social da sociedade, prestada por Safer Construtora Ltda. e Construtora Loyola Ltda. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Garantia sobre os direitos creditórios (recebíveis) derivados dos contratos de venda e compra das unidades do empreendimento, prestada por Brocs Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (v) Fundo de Reserva - Destinado a cobrir inadimplências pecuniárias. (vi) Fundo de Despesa - Destinado ao pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias da operação. (vii) Fundo de Obras: Recursos destinados exclusivamente ao custeio das obras do empreendimento	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 115
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000



Data de Vencimento: 10/05/2046
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária - Cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios (recebíveis presentes e futuros) decorrentes da venda de unidades imobiliárias dos empreendimentos vinculados ("Empreendimento Florescer" e "Empreendimento Materroir"), correspondentes aos contratos de compra e venda celebrados com os compradores das unidades prestada pela Abecker Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Devedora). (ii) Alienação fiduciária constituída sobre as próprias unidades imobiliárias em estoque dos empreendimentos, incluindo as benfeitorias e acessões existentes e futuras sobre os referidos terrenos prestada pela Abecker & IJM Empreendimentos Imobiliários Ltda. (proprietária dos imóveis) e Abecker Empreendimentos Imobiliários Ltda. (titular de direito). (iii) Aval - Garantia pessoal, solidária, irrevogável e irretratável pelo cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias da Devedora prestado por Anderson Becker e Morgana Rosa Becker

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 128
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 20/06/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Prestado pelos Avalistas declarados no Lastro (identificados como Reynaldo Galves Leal e Mariangela Viana de Araujo Leal) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas. (ii) Fundo de Reserva: Mantido na Conta Centralizadora para cobrir eventuais inadimplementos pecuniários da Devedora ou dos Garantidores. Seu valor mínimo é equivalente à soma das 3 (três) parcelas de Remuneração imediatamente seguintes. (iii) Fundo de Despesas: Mantido na Conta Centralizadora com o valor mínimo de R\$ 150.000,00, destinado a cobrir eventuais inadimplências no pagamento das Despesas da Operação (iv) Fundo de Obras: Fundo cujos recursos são vinculados e liberados exclusivamente para o custeio da evolução física e financeira das obras dos Imóveis Destinatários. (v) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia previstos no Contrato de AFI (incluindo as matrículas nº 17.649 do RI de Boituva/SP e nº 82.342 do RI de Araçatuba/SP). Os recursos oriundos de eventual comercialização desses imóveis entram diretamente na Conta Centralizadora. (vi) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: Alienação fiduciária sobre as Participações Societárias (quotas/ações) das Sociedades SPes responsáveis pelos empreendimentos (SPE Araçatuba e SPE Boituva), bem como sobre as suas Distribuições (lucros, dividendos e rendimentos). (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda de Unidades dos Empreendimentos (100% dos recebíveis de Araçatuba e 60% dos recebíveis de Boituva).	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 127



Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 25/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 14,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária constituída sobre a totalidade das quotas de emissão das Cedentes, representativas de 100% do seu capital social. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária (outorgada sob condição suspensiva) sobre os Direitos Creditórios, que compreendem as receitas oriundas da comercialização dos Lotes dos Empreendimentos (com exceção das receitas que já constituem o lastro direto) prestada por (Cidade Jardim SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. e Portal do Sol Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, na qualidade de fiduciárias. (iii) Fiança: Garantia fidejussória irrevogável e irretratável, na qual os fiadores renunciavam expressamente aos benefícios de ordem e se responsabilizam solidariamente com as Cedentes pelo cumprimento integral de todas as Obrigações Garantidas prestada por GNS Construtora e Incorporadora Ltda, Garden Construtora e Incorporadora Ltda., José Rodrigo Nass, Leda Maria Guareschi Kasper, Raul Salamon (iv) Coobrigação: Garantia fidejussória sob a qual as Cedentes (Cidade Jardim SPE e Portal do Sol SPE) respondem de forma solidária (cada uma em relação aos seus respectivos Créditos Imobiliários.) com os Devedores pela solvência dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora. Em caso de inadimplemento dos adquirentes, as Cedentes devem adimplir prontamente as parcelas não pagas. (v) Fundo de Reserva : Fundo constituído na Conta Centralizadora para assegurar o pagamento da Remuneração mensal dos CRI, da Amortização Programada, de eventuais inadimplementos e de despesas da operação. (vi) Fundo mantido na Conta Centralizadora para cobrir o pagamento de despesas presentes e futuras (ordinárias e extraordinárias) da Operação de Securitização.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de	



Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 17
Volume na Data de Emissão: R\$ 111.465.000,00	Quantidade de ativos: 111465
Data de Vencimento: 19/12/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Imóveis descritos conforme Tabela 1: Identificação dos Imóveis Destinatários do Termo de Securitização. (ii) Fundo de Despesas: mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo de Despesa estão devidamente pormenorizadas no Lastro.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.750.000,00	Quantidade de ativos: 8750
Data de Vencimento: 15/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 17% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Habite-se do empreendimento POEHMA - LAGO NEGRO; - Laudo de Avaliação do Imóvel Atualizado, referente março de 2024 e 2025. - Declaração de Destinação de Recursos, acompanha dos documentos comprobatórios. Ref: 1º e 2º semestres de 2025; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, constando a atualização da lista dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária de Frações de Tempo vendidas. Ref: Janeiro de 2024 a dezembro de 2025. - DFs Sociedade HOTEL GRAMADO - (2025); - IRPF Eduardo Passold - Ref: 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de reserva;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.150.000,00	Quantidade de ativos: 13150
Data de Vencimento: 24/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de IR dos Garantidores (2023); - Informações Trimestrais de Rendimento (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2023 e 2024); - Declaração e Relatório de	



Destinação de Recursos com os documentos comprobatórios (1º semestre de 2023 e 2º semestres de 2025);
- Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Cuiabá, Mato Grosso; - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia registrado no RTD de Cuiabá, Mato Grosso.

Garantias: (I) Aval: Aval prestados pelos avalistas, sendo eles: V300 Construções Ltda, Vivart Engenharia Ltda, FELIPE CARLESSO DE OLIVEIRA, LAIANE TAVARES BENTO e VICTOR ARANTES BENTO; (II) Cessão Fiduciária: Cede a posse indireta de todos os Direitos Creditórios existente, bem como se compromete a ceder todos os Direitos Creditórios Compromissados; (III) Alienação de Imóvel: Aliena Fiduciariamente o imóvel de Matrícula nº 106.331, registrado no Cartório a 1 Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá, MT. Além disso aliena também as Unidades descrita no Anexo III do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel bem como as melhorias, benfeitorias que sejam feitas nas Unidades. (IV) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 100% das Quotas representativas da totalidade do Capital Social, bem como as Quotas representativas que venha a ser somadas as Quotas ou ao Capital Social; (V) Fundo de Custos Ordinários; (VI) Fundo de Obra; (VII) Fundo de Reserva;

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.300.000,00	Quantidade de ativos: 9300
Data de Vencimento: 28/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Comercialização; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária Direitos Creditórios FIT; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Aval.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.540.000,00	Quantidade de ativos: 9540
Data de Vencimento: 15/10/2034	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os Imóveis: (a) objeto da matrícula nº 295.665 do 9º RGI São Paulo - SP; (b) objeto da matrícula nº 189.343 do 8º RGI São Paulo - SP; (c) objeto da matrícula nº 184.451 do 8º RGI São Paulo - SP; (d) objeto da matrícula nº 228.990 do 6º RGI São Paulo - SP; (e) objeto da matrícula nº 102.653 do 5º RGI São Paulo - SP; (f) objeto da matrícula nº 124.619 do 2º RGI São Paulo - SP; (g) objeto da matrícula nº 260.037 do 15º RGI São Paulo - SP; (h) objeto da matrícula nº 259.921 do 15º RGI São Paulo - SP; (i) objeto da matrícula nº 259.920 do 15º RGI São Paulo - SP; (j) objeto da matrícula nº 421.269 do 11º RGI São Paulo - SP; (k) objeto da matrícula nº 421.421 do 11º RGI São Paulo - SP; (l) objeto da matrícula nº 421.260 do 11º RGI São Paulo - SP; (m) objeto da matrícula nº 421.243 do 11º RGI São Paulo - SP; (n) objeto da matrícula nº 421.242 do 11º RGI São Paulo - SP; (o) objeto da matrícula nº 251.952 do 1º RGI São José dos Campos - SP; (p) objeto da matrícula nº 157.053 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (q) objeto da matrícula nº 156.827 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (r) objeto da	



matrícula nº 157.053 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (s) objeto da matrícula nº 157.004 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (t) objeto da matrícula nº 149.745 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (u) objeto da matrícula nº 149.969 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (v) objeto da matrícula nº 149.833 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (ii) Fundo de Reserva.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: INCC + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração Anual assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.120.000,00	Quantidade de ativos: 13120
Data de Vencimento: 16/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora. Ref 2024 e 2025; - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações e disposições dos Documentos da Operação. Ref 2024; - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024 e 2025); -Obs: prazo de 180 concedido para o cumprimento da obrigação - 19/01/2026 - Informações Financeiras Trimestrais devidamente auditadas (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2024 e 2025) -Obs: prazo de 180 concedido para o cumprimento da obrigação - 19/01/2026.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: GUSTAVO ALEXANDRE CAPELUP e THAIANA HELOISE PEREIRA CAPELUP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras One Life; (iv) Fundo de Obras Easy; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel One House - Alienação Fiduciária sobre os Imóveis e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício Easy e Edifício One House; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel One Life - Alienação Fiduciária sobre o Imóvel e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício One Life.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 49
Volume na Data de Emissão: R\$ 59.282.000,00	Quantidade de ativos: 59282
Data de Vencimento: 26/04/2044	



Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.
Status: ENCERRADA
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos na matrículas nºs 1.257, 22.385 e 23.754 do Registro de Imóveis de Extrema/MG.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 22/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos referente ao 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos avalistas Montreal, Montrecon, Badressa, Andressa, Eric, Bárbara e Jorge Zaki Khouri; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Garantia(s) acima passará(ão) a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - prestada pelos fiduciantes Montrecon e Andressa ;(iv) Cessão Fiduciária ; (v) Fundo(s) - Fundo de Despesas, Fundo de Juros e Fundo de Obras; (vi) Seguro Completion - seguro contratado pela Devedora, junto à Seguradora; (vii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - composto por Créditos Imobiliários; CCI; Garantias; Conta do Patrimônio Separado; Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo no(s) Fundo(s); Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.210.000,00	Quantidade de ativos: 10210
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Emitente, Ref: 31.12.2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Fiadora, Ref: 31.12.2025; - Contrato Social da Fiduciante, devidamente atualizado (31-12-2025);	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores (a) REALIZA CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.991.176/0001-92, (b) DANIELA CRISTINA DO NASCIMENTO, (c) JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JUNIOR, (d) LUIZ GUSTAVO DO NASCIMENTO, (e) MELINA RODRIGUES DE LIMA NASCIMENTO, (f) THAIS FARAH MARQUEZ DO NASCIMENTO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das 100.000 (cem mil) quotas de emissão da REALIZA EMPREENDIMENTOS GOIÂNIA I SPE ? LTDA., inscrita no CNPJ nº 42.589.669/0001-00, (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas às Fiduciantes, representativas do capital social da Devedora, seja qual for o motivo ou origem, incluindo, sem limitação, quaisquer novas quotas adquiridas por meio de	



incorporação, fusão, troca, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária envolvendo a Devedora ou aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas, (c) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos associados às Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente de das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I comercializadas no âmbito de cada contrato de venda e compra celebrado entre a Fiduciante e 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 das unidades autônomas, (b) a propriedade superveniente, nos dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas das unidades autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Varandas Park I, listados na tabela 1 do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária a serem devidamente formalizados por meio do respectivo Contrato Imobiliário e das futuras vendas das unidades autônomas que venham a ser objeto de distrato, (c) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Fiduciante tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia sobre as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I, constituídas no âmbito do ?Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças?, portanto, recursos financeiros decorrentes do produto da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos mesmos; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 381.532 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 82
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 18/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Carolina; (b) Guilherme; e (c) Juliana; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (CAP) - Alienação fiduciária sobre imóvel registrado sobre matrícula de nº 11.757 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Jundiaí) - Alienação fiduciária sobre os imóveis registrados sobre as matrículas de nº 174.477 e 174.478 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta das quotas da Cap Solar Participações; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Distribuições) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Vendas) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios; (vii) Fundo de Despesas; e (viii) Fundo de Liquidez.	



Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.800.000,00	Quantidade de ativos: 2800
Data de Vencimento: 11/07/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,86% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) SPE Eco House Atlântico Ltda.; (b) SPE Casa Tríplice Ltda., (c) Newton Alves Ferreira; (d) Maria Luiza de Oliveira Guimarães Ferreira; (e) Henrique Alves Ferreira; (f) André Gazzinelli Fonseca; e (g) Rodrigo Guimarães Ferreira; (ii) Alienação Fiduciária de Participações (Ecohouse) - Alienação fiduciária sobre as quotas da SPE Ecohouse, representativas de 100% do seu capital social; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Golf) - Alienação fiduciária sobre as quotas da SPE Golf, representativas de 100% do seu capital social; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Ecohouse) - Alienação fiduciária de imóveis identificados pela matrícula de nº 139.873 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; e (ii) 026054.2.0116351-51 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia/GO; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis (Golf) - Alienação fiduciária de imóveis identificados pela matrícula de nº 139.873 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; e (ii) 026054.2.0116351-51 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia/GO; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Ecohouse) - Cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Existentes e Direitos Creditórios Compromissados, identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Ecohouse); e (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Golf) - Cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Existentes e Direitos Creditórios Compromissados, identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Golf).	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 97
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.776.000,00	Quantidade de ativos: 4776
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: PRE + 0,0001% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão (dezembro 2025).	
Garantias: Garantia: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Luiz Andre Matarazzo; (b) Ricardo Casali Pavan; (c) Guilherme Fernandes Bonini; e (d) Gonçalo Lara Campos Matarazzo; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 113
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.620.000,00	Quantidade de ativos: 3620
Data de Vencimento: 24/03/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 18% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança: Prestada de forma solidária pelos fiadores (RC Bastos Empreendimentos Imobiliários, Agropecuários e Participações Ltda., Cinqui 22 Participações Societárias Ltda, e Toca Participações Ltda). (ii) Coobrigação: Assumida diretamente pela SPE Aparecida Leste Ltda. (Cedente), que responde de forma solidária pela solvência dos devedores originais dos créditos imobiliários lastro. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Constituída pela Cedente (SPE Aparecida Leste Ltda.), abrangendo os direitos creditórios decorrentes da comercialização futura de lotes do Empreendimento Imobiliário "Cidade Verde Aparecida". (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Prestada pelos Fiadores (RC Bastos, Cinqui 22 e Toca Participações), incidindo sobre a totalidade das quotas de emissão da Cedente que sejam de suas titularidades. (v) Fundo de Reserva: Constituído inicialmente por meio de retenção equivalente a 3,20% do valor de cada integralização. Caso fique abaixo do nível mínimo exigido, a SPE Aparecida Leste Ltda. (Cedente) fica obrigada a recompor o saldo com recursos próprios em até 5 dias úteis se as arrecadações mensais forem insuficientes.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.000.000,00	Quantidade de ativos: 13000
Data de Vencimento: 25/01/2030	
Taxa de Juros: PRE + 13,0001% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Com base nos documentos fornecidos, as garantias da operação são descritas a seguir: (I) - Aval: Garantia fidejussória prestada de forma irrevogável e irretratável por Daniela Ruffeil Ishak Ferreira e Patrícia Ruffeil Ishak. Os avalistas constituem-se como coobrigados solidários por todas as Obrigações Garantidas perante a Securitizadora. O aval é considerado oneroso, dado o interesse econômico das avalistas no resultado da operação. (II) - Alienação Fiduciária de Imóvel (AFI): Consiste na transferência da propriedade resolúvel de imóvel(is) e futuras unidades geradas para a Securitizadora. A garantia assegura o pagamento dos Créditos Imobiliários e, em caso de venda das unidades, os recursos são destinados à Conta do Patrimônio Separado. A Devedora permanece responsável por eventual saldo devedor remanescente após a excussão da garantia. (III) - Alienação Fiduciária de Participações (AFP): Alheação fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da Sociedade (Level), incluindo direitos políticos e econômicos. O valor atribuído às participações é de R\$ 2.773.089,09, baseado no patrimônio líquido de 31/12/2024. Todas as distribuições de lucros e dividendos devem ser direcionadas exclusivamente para a Conta do Patrimônio Separado. (IV) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (CF): Cessão da propriedade resolúvel sobre os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos contratos de venda e compra das unidades do Empreendimento. Os recursos devem ser integral e exclusivamente pagos em Conta Vinculada e direcionados à Conta do Patrimônio Separado. A razão mínima desta garantia deve ser de 110% sobre o saldo devedor. (V) - Fundo de Reserva: Fundo mantido na Conta do Patrimônio Separado para cobrir inadimplementos pecuniários. O valor inicial de constituição é de R\$ 565.000,00, correspondente a 3 parcelas de remuneração. O valor mínimo exigido é de R\$ 1.440.000,00 para a emissão total ou a soma das 2 próximas parcelas de remuneração (R\$ 375.000,00 após a 1ª integralização). (VI) - Fundo de Obras: Garantia cujos recursos são utilizados exclusivamente para o custeio das obras do Empreendimento. O valor de constituição equivale a 110% do valor das obras remanescentes acrescido	



de R\$ 64.900.000,00. As liberações são mensais, baseadas em relatórios de medição, respeitando o saldo a incorrer de R\$ 59.000.000,00 apurado em dezembro de 2025. (VII) - Fundo de Despesas: Destinado ao pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias para manutenção da Operação. O valor inicial de constituição é de R\$ 60.000,00, retido na primeira integralização. O montante mínimo a ser mantido no fundo é de R\$ 75.000,00, devendo ser recomposto caso atinja valor igual ou inferior a esse limite

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.681.000,00	Quantidade de ativos: 4681
Data de Vencimento: 15/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 17% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Habite-se do empreendimento POEHMA - LAGO NEGRO; - Laudo de Avaliação do Imóvel Atualizado, referente março de 2024 e 2025. - Declaração de Destinação de Recursos, acompanha dos documentos comprobatórios. Ref: 1º e 2º semestres de 2025; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, constando a atualização da lista dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária de Frações de Tempo vendidas. Ref: Janeiro de 2024 a dezembro de 2025. - DFs Sociedade HOTEL GRAMADO - (2025); - IRPF Eduardo Passold - Ref: 2024 e 2025.	



Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de reserva;

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: INCC + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração Anual assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.410.000,00	Quantidade de ativos: 17410
Data de Vencimento: 16/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora. Ref 2024 e 2025; - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações e disposições dos Documentos da Operação. Ref 2024; - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024 e 2025); -Obs: prazo de 180 concedido para o cumprimento da obrigação - 19/01/2026 - Informações Financeiras Trimestrais devidamente auditadas (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2024 e 2025) -Obs: prazo de 180 concedido para o cumprimento da obrigação - 19/01/2026.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: GUSTAVO ALEXANDRE CAPELUP e THAIANA HELOISE PEREIRA CAPELUP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras One Life; (iv) Fundo de Obras Easy; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel One House - Alienação Fiduciária sobre os Imóveis e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício Easy e Edifício One House; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel One Life - Alienação Fiduciária sobre o Imóvel e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício One Life.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 82
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Carolina; (b) Guilherme; e (c) Juliana; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (CAP) - Alienação fiduciária sobre imóvel registrado sobre matrícula de nº 11.757 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Jundiaí) - Alienação fiduciária sobre os imóveis registrados sobre as matrículas de nº 174.477 e 174.478 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta das quotas da Cap Solar Participações; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Distribuições) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Vendas) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios; (vii) Fundo de Despesas; e (viii) Fundo de Liquidez.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.208.000,00	Quantidade de ativos: 10208
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Emitente, Ref: 31.12.2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Fiadora, Ref: 31.12.2025; - Contrato Social da Fiduciante, devidamente atualizado (31-12-2025);	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores (a) REALIZA CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.991.176/0001-92, (b) DANIELA CRISTINA DO NASCIMENTO, (c) JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JUNIOR, (d) LUIZ GUSTAVO DO NASCIMENTO, (e) MELINA RODRIGUES DE LIMA NASCIMENTO, (f) THAIS FARAH MARQUEZ DO NASCIMENTO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das 100.000 (cem mil) quotas de emissão da REALIZA EMPREENDIMENTOS GOIÂNIA I SPE ? LTDA., inscrita no CNPJ nº 42.589.669/0001-00, (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas às Fiduciantes, representativas do capital social da Devedora, seja qual for o motivo ou origem, incluindo, sem limitação, quaisquer novas quotas adquiridas por meio de incorporação, fusão, troca, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária envolvendo a Devedora ou aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas, (c) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos associados às Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente de das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I comercializadas no âmbito de cada contrato de venda e compra celebrado entre a Fiduciante e 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 das unidades autônomas, (b) a propriedade superveniente, nos dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas das unidades autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Varandas Park I, listados	



na tabela 1 do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária a serem devidamente formalizados por meio do respectivo Contrato Imobiliário e das futuras vendas das unidades autônomas que venham a ser objeto de distrato, (c) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Fiduciante tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia sobre as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I, constituídas no âmbito do ?Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças?, portanto, recursos financeiros decorrentes do produto da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos mesmos; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 381.532 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.000.000,00	Quantidade de ativos: 13000
Data de Vencimento: 25/01/2030	
Taxa de Juros: PRE + 12,9999% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Com base nos documentos fornecidos, as garantias da operação são descritas a seguir: (I) - Aval: Garantia fidejussória prestada de forma irrevogável e irretratável por Daniela Ruffeil Ishak Ferreira e Patrícia Ruffeil Ishak. Os avalistas constituem-se como coobrigados solidários por todas as Obrigações Garantidas perante a Securitizadora. O aval é considerado oneroso, dado o interesse econômico das avalistas no resultado da operação. (II) - Alienação Fiduciária de Imóvel (AFI): Consiste na transferência da propriedade resolúvel de imóvel(is) e futuras unidades geradas para a Securitizadora. A garantia assegura o pagamento dos Créditos Imobiliários e, em caso de venda das unidades, os recursos são destinados à Conta do Patrimônio Separado. A Devedora permanece responsável por eventual saldo devedor remanescente após a excussão da garantia. (III) - Alienação Fiduciária de Participações (AFP): Alheação fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da Sociedade (Level), incluindo direitos políticos e econômicos. O valor atribuído às participações é de R\$ 2.773.089,09, baseado no patrimônio líquido de 31/12/2024. Todas as distribuições de lucros e dividendos devem ser direcionadas exclusivamente para a Conta do Patrimônio Separado. (IV) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (CF): Cessão da propriedade resolúvel sobre os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos contratos de venda e compra das unidades do Empreendimento. Os recursos devem ser integral e exclusivamente pagos em Conta Vinculada e direcionados à Conta do Patrimônio Separado. A razão mínima desta garantia deve ser de 110% sobre o saldo devedor. (V) - Fundo de Reserva: Fundo mantido na Conta do Patrimônio Separado para cobrir inadimplementos pecuniários. O valor inicial de constituição é de R\$ 565.000,00, correspondente a 3 parcelas de remuneração. O valor mínimo exigido é de R\$ 1.440.000,00 para a emissão total ou a soma das 2 próximas parcelas de remuneração (R\$ 375.000,00 após a 1ª integralização). (VI) - Fundo de Obras: Garantia cujos recursos são utilizados exclusivamente para o custeio das obras do Empreendimento. O valor de constituição equivale a 110% do valor das obras remanescentes acrescido de R\$ 64.900.000,00. As liberações são mensais, baseadas em relatórios de medição, respeitando o saldo a incorrer de R\$ 59.000.000,00 apurado em dezembro de 2025. (VII) - Fundo de Despesas: Destinado ao pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias para manutenção da Operação. O valor inicial de	



constituição é de R\$ 60.000,00, retido na primeira integralização. O montante mínimo a ser mantido no fundo é de R\$ 75.000,00, devendo ser recomposto caso atinja valor igual ou inferior a esse limite

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 16/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora. Ref 2024 e 2025; - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações e disposições dos Documentos da Operação. Ref 2024; - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024 e 2025); -Obs: prazo de 180 concedido para o cumprimento da obrigação - 19/01/2026 - Informações Financeiras Trimestrais devidamente auditadas (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2024 e 2025) -Obs: prazo de 180 concedido para o cumprimento da obrigação - 19/01/2026.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: GUSTAVO ALEXANDRE CAPELUP e THAIANA HELOISE PEREIRA CAPELUP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras One Life; (iv) Fundo de Obras Easy; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel One House - Alienação Fiduciária sobre os Imóveis e as Unidades	



Autônomas Futuras integrantes do Edifício Easy e Edifício One House; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel One Life - Alienação Fiduciária sobre o Imóvel e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício One Life.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.209.000,00	Quantidade de ativos: 10209
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Emitente, Ref: 31.12.2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Fiadora, Ref: 31.12.2025; - Contrato Social da Fiduciante, devidamente atualizado (31-12-2025);	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores (a) REALIZA CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.991.176/0001-92, (b) DANIELA CRISTINA DO NASCIMENTO, (c) JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JUNIOR, (d) LUIZ GUSTAVO DO NASCIMENTO, (e) MELINA RODRIGUES DE LIMA NASCIMENTO, (f) THAIS FARAH MARQUEZ DO NASCIMENTO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das 100.000 (cem mil) quotas de emissão da REALIZA EMPREENDIMENTOS GOIÂNIA I SPE ? LTDA., inscrita no CNPJ nº 42.589.669/0001-00, (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas às Fiduciantes, representativas do capital social da Devedora, seja qual for o motivo ou origem, incluindo, sem limitação, quaisquer novas quotas adquiridas por meio de incorporação, fusão, troca, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária envolvendo a Devedora ou aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas, (c) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos associados às Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente de das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I comercializadas no âmbito de cada contrato de venda e compra celebrado entre a Fiduciante e 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 das unidades autônomas, (b) a propriedade superveniente, nos dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas das unidades autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Varandas Park I, listados na tabela 1 do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária a serem devidamente formalizados por meio do respectivo Contrato Imobiliário e das futuras vendas das unidades autônomas que venham a ser objeto de distrato, (c) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Fiduciante tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia sobre as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I, constituídas no âmbito do ?Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças?, portanto, recursos financeiros decorrentes do produto da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos mesmos; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre	



o imóvel objeto da matrícula nº 381.532 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 15/04/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 17,01% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Habite-se do empreendimento POEHMA - LAGO NEGRO; - Laudo de Avaliação do Imóvel Atualizado, referente março de 2024 e 2025. - Declaração de Destinação de Recursos, acompanha dos documentos comprobatórios. Ref: 1º e 2º semestres de 2025; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, constando a atualização da lista dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária de Frações de Tempo vendidas. Ref: Janeiro de 2024 a dezembro de 2025. - DFs Sociedade HOTEL GRAMADO - (2025); - IRPF Eduardo Passold - Ref: 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de reserva;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.000.000,00	Quantidade de ativos: 13000
Data de Vencimento: 25/01/2030	
Taxa de Juros: PRE + 13,0002% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Com base nos documentos fornecidos, as garantias da operação são descritas a seguir: (I) - Aval: Garantia fidejussória prestada de forma irrevogável e irretratável por Daniela Ruffeil Ishak Ferreira e Patrícia Ruffeil Ishak. Os avalistas constituem-se como coobrigados solidários por todas as Obrigações Garantidas perante a Securitizadora. O aval é considerado oneroso, dado o interesse econômico das avalistas no resultado da operação. (II) - Alienação Fiduciária de Imóvel (AFI): Consiste na transferência da propriedade resolúvel de imóvel(is) e futuras unidades geradas para a Securitizadora. A garantia assegura o pagamento dos Créditos Imobiliários e, em caso de venda das unidades, os recursos são destinados à Conta do Patrimônio Separado. A Devedora permanece responsável por eventual saldo devedor remanescente após a excussão da garantia. (III) - Alienação Fiduciária de Participações (AFP): Alienação fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da Sociedade (Level), incluindo direitos políticos e econômicos. O valor atribuído às participações é de R\$ 2.773.089,09, baseado no patrimônio líquido de 31/12/2024. Todas as distribuições de lucros e dividendos devem ser direcionadas exclusivamente para a Conta do Patrimônio Separado. (IV) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (CF): Cessão da propriedade resolúvel sobre os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos contratos de venda e compra das unidades do Empreendimento. Os recursos devem ser integral e exclusivamente pagos em Conta Vinculada e direcionados à Conta do Patrimônio Separado. A razão mínima desta garantia deve ser de 110% sobre o saldo devedor. (V) - Fundo de Reserva: Fundo mantido na Conta do Patrimônio	



Separado para cobrir inadimplementos pecuniários. O valor inicial de constituição é de R\$ 565.000,00, correspondente a 3 parcelas de remuneração. O valor mínimo exigido é de R\$ 1.440.000,00 para a emissão total ou a soma das 2 próximas parcelas de remuneração (R\$ 375.000,00 após a 1ª integralização). (VI) - Fundo de Obras: Garantia cujos recursos são utilizados exclusivamente para o custeio das obras do Empreendimento. O valor de constituição equivale a 110% do valor das obras remanescentes acrescido de R\$ 64.900.000,00. As liberações são mensais, baseadas em relatórios de medição, respeitando o saldo a incorrer de R\$ 59.000.000,00 apurado em dezembro de 2025. (VII) - Fundo de Despesas: Destinado ao pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias para manutenção da Operação. O valor inicial de constituição é de R\$ 60.000,00, retido na primeira integralização. O montante mínimo a ser mantido no fundo é de R\$ 75.000,00, devendo ser recomposto caso atinja valor igual ou inferior a esse limite

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00	Quantidade de ativos: 7000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.554.000,00	Quantidade de ativos: 9554
Data de Vencimento: 15/04/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 17,01% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Habite-se do empreendimento POEHMA - LAGO NEGRO; - Laudo de Avaliação do Imóvel Atualizado, referente março de 2024 e 2025. - Declaração de Destinação de	



Recursos, acompanha dos documentos comprobatórios. Ref: 1º e 2º semestres de 2025; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, constando a atualização da lista dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária de Frações de Tempo vendidas. Ref: Janeiro de 2024 a dezembro de 2025. - DFs Sociedade HOTEL GRAMADO - (2025); - IRPF Eduardo Passold - Ref: 2024 e 2025.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de reserva;

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.000.000,00	Quantidade de ativos: 13000
Data de Vencimento: 15/01/2030	
Taxa de Juros: PRE + 12,9998% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Com base nos documentos fornecidos, as garantias da operação são descritas a seguir: (I) - Aval: Garantia fidejussória prestada de forma irrevogável e irretratável por Daniela Ruffeil Ishak Ferreira e Patrícia Ruffeil Ishak. Os avalistas constituem-se como coobrigados solidários por todas as Obrigações Garantidas perante a Securitizadora. O aval é considerado oneroso, dado o interesse econômico das avalistas no resultado da operação. (II) - Alienação Fiduciária de Imóvel (AFI): Consiste na transferência da propriedade resolúvel de imóvel(is) e futuras unidades geradas para a Securitizadora. A garantia assegura o pagamento dos Créditos Imobiliários e, em caso de venda das unidades, os recursos são destinados à Conta do Patrimônio Separado. A Devedora permanece responsável por eventual saldo devedor remanescente após a excussão da garantia. (III) - Alienação Fiduciária de Participações (AFP): Alienação fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da Sociedade (Level), incluindo direitos políticos e econômicos. O valor atribuído às participações é de R\$ 2.773.089,09, baseado no patrimônio líquido de 31/12/2024. Todas as distribuições de lucros e dividendos devem ser direcionadas exclusivamente para a Conta do Patrimônio Separado. (IV) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (CF): Cessão da propriedade resolúvel sobre os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos contratos de venda e compra das unidades do Empreendimento. Os recursos devem ser integral e exclusivamente pagos em Conta Vinculada e direcionados à Conta do Patrimônio Separado. A razão mínima desta garantia deve ser de 110% sobre o saldo devedor. (V) - Fundo de Reserva: Fundo mantido na Conta do Patrimônio Separado para cobrir inadimplementos pecuniários. O valor inicial de constituição é de R\$ 565.000,00, correspondente a 3 parcelas de remuneração. O valor mínimo exigido é de R\$ 1.440.000,00 para a emissão total ou a soma das 2 próximas parcelas de remuneração (R\$ 375.000,00 após a 1ª integralização). (VI) - Fundo de Obras: Garantia cujos recursos são utilizados exclusivamente para o custeio das obras do Empreendimento. O valor de constituição equivale a 110% do valor das obras remanescentes acrescido de R\$ 64.900.000,00. As liberações são mensais, baseadas em relatórios de medição, respeitando o saldo a incorrer de R\$ 59.000.000,00 apurado em dezembro de 2025. (VII) - Fundo de Despesas: Destinado ao pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias para manutenção da Operação. O valor inicial de constituição é de R\$ 60.000,00, retido na primeira integralização. O montante mínimo a ser mantido no fundo é de R\$ 75.000,00, devendo ser recomposto caso atinja valor igual ou inferior a esse limite	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA



Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.705.000,00	Quantidade de ativos: 8705
Data de Vencimento: 16/02/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora. Ref 2024 e 2025; - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações e disposições dos Documentos da Operação. Ref 2024; - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024 e 2025); -Obs: prazo de 180 concedido para o cumprimento da obrigação - 19/01/2026 - Informações Financeiras Trimestrais devidamente auditadas (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2024 e 2025) -Obs: prazo de 180 concedido para o cumprimento da obrigação - 19/01/2026.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: GUSTAVO ALEXANDRE CAPELUP e THAIANA HELOISE PEREIRA CAPELUP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras One Life; (iv) Fundo de Obras Easy; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel One House - Alienação Fiduciária sobre os Imóveis e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício Easy e Edifício One House; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel One Life - Alienação Fiduciária sobre o Imóvel e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício One Life.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	



Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.500.000,00	Quantidade de ativos: 6500
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 8	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.600.000,00	Quantidade de ativos: 7600
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de	



Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.480.000,00	Quantidade de ativos: 4480
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 11	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.000.000,00	Quantidade de ativos: 14000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios	



BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 12	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 36.000.000,00	Quantidade de ativos: 36000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 11,99% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 13	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 19/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,49% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se	



compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 184	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.200.000.000,00	Quantidade de ativos: 10200
Data de Vencimento: 19/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) o Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 228	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.500.000,00	Quantidade de ativos: 14500
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Constituem garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel de matrícula 32.508 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pirassununga, (ii) Alienação Fiduciária da totalidade das quotas de emissão da SPE pela Chemin Participações S.A, (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis pela SPE dos Recebíveis decorrentes do Empreendimento e da exploração comercial de suas unidades autônomas, (iv) Aval pela Chemin Participações S.A. e (v) Fundo de Reserva. A operação foi vencida antecipadamente, conforme as deliberações da AGT realizada no dia 11.07.24.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 259	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 15/06/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 360.	



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Relatório de Contratos de Locação celebrados, devidamente atualizado com a inclusão de novos, se for o caso. Adicionalmente, enviar o relatório a respeito do andamento da negociação/procedimentos adotados para a locação de cada Unidade Lastro ou recebível que esteja com vacância. Ref: 2025;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Coobrigação da Cedente.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 306	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.500.000,00	Quantidade de ativos: 42500
Data de Vencimento: 26/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Balancetes Trimestrais da Gafisa S.A. Ref. 2º, 3º e 4º trimestres de 2025. - Declaração de não ocorrência de evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Declaração de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo III da Escritura de Emissão, bem como relatório de medição de obras e o cronograma físico financeiro, referente ao 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023 e 2024; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados nos respectivos RGIs, bem como as matrículas com os respectivos registros:- 067 HERMANN JR: Matrícula (152.301); - SMART VILA MADALENA: Contrato e Matrículas (150.792 e 150.796); - BOSQUE MARAJORA: Matrícula (444.948 e 445.200); - MN15 IBIRAPUERA: Matrícula (129.705 a 129.710 e 129.713. 129.714 e 129.717); - MOOV ESPAÇO CERÂMICA: Matrícula (55.083); - MOOD LAPA: Matrícula (103.103 e 103.221).	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Espaço Cerâmica); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Up Offices Berrini); (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II); (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Bosque Marajoara); (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis MN15 Ibirapuera); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Estação Vila Prudente); (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis (J330 Jardins); (ix) Alienação Fiduciária de Imóveis (Mood Lapa); (x) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Freguesia); (xi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (xii) Fundo de Reserva;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 307	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.500.000,00	Quantidade de ativos: 42500
Data de Vencimento: 26/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Balancetes Trimestrais da Gafisa S.A. Ref. 2º, 3º e 4º trimestres de 2025. - Declaração de não ocorrência de evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Declaração de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo III da Escritura de Emissão, bem como relatório de medição de obras e o cronograma físico financeiro, referente ao 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023 e 2024; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados nos	



respectivos RGIs, bem como as matrículas com os respectivos registros:- 067 HERMANN JR: Matrícula (152.301); - SMART VILA MADALENA: Contrato e Matrículas (150.792 e 150.796); - BOSQUE MARAJORA: Matrícula (444.948 e 445.200); - MN15 IBIRAPUERA: Matrícula (129.705 a 129.710 e 129.713. 129.714 e 129.717); - MOOV ESPAÇO CERÂMICA: Matrícula (55.083); - MOOD LAPA: Matrícula (103.103 e 103.221).

Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Espaço Cerâmica); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Up Offices Berrini); (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II); (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Bosque Marajoara); (v) Alienação Fiduciária de Imóveis MN15 Ibirapuera); (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Estação Vila Prudente); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis (J330 Jardins); (ix) Alienação Fiduciária de Imóveis (Mood Lapa); (x) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Freguesia); (xi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (xii) Fundo de Reserva;

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 308

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 11.897.000,00

Quantidade de ativos: 11897

Data de Vencimento: 22/02/2030

Taxa de Juros: IGP-M + 7,85% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de envio da notificação aos adquirentes pela (i) Devedora, (ii) ISC, (iii) JA 01 e (iv) JA 02, na forma da cláusula 5.3.2 do Contrato de Cessão de Créditos.

Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reservas; (v) Regime Fiduciário

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 309

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 18.103.000,00

Quantidade de ativos: 18103

Data de Vencimento: 22/02/2030

Taxa de Juros: 7,85% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de envio da notificação aos adquirentes pela (i) Devedora, (ii) ISC, (iii) JA 01 e (iv) JA 02, na forma da cláusula 5.3.2 do Contrato de Cessão de Créditos.

Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reservas; (v) Regime Fiduciário

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 320

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00

Quantidade de ativos: 21000

Data de Vencimento: 19/02/2037

Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE



Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação dos recursos contendo (a) dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e (b) cronograma físico-financeiro, de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre. Referência 1º e 2º semestres de 2022, 2023, 2024 e 2025. - Apólice de Seguros dos imóveis de matrícula nº 168.125, 84.623, 72.680; - Extrato Bancário da Carneiro Automóveis. - ITRs relativos ao 2º e 3º trimestres de 2025. - Demonstrações Financeiras Anuais da Emissora Ref. 2024.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Liquidez;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 331	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 27/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros referentes ao 2º Semestre de 2025; - Envio da Notificação sobre a existência ou não de distratos de Instrumentos de Compra e Venda (abril 2023 a dezembro de 2025); - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) da Devedora (Embraed Haitong) referente ao 3º trimestre de 2022 / 1º, 3º e 4º trimestre de 2023 / 1º, 2º, 3º trimestres de 2024 e 1º e 3º trimestres de 2025; - Habite-se do Empreendimento Imobiliário Santré;	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (iii) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 25/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrito no CNPJ nº 42.356.533/0001-50, (b) ALEXANDRE JORGE KLAUS WANDERLEY, (c) EDUARDO JORGE KLAUS WANDERLEY, (d) EMMANUELLE SAMARCOS WANDERLEY, (e) MARIANA RIBEIRO WANDERLEY; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas ou ações do capital social da Pernambuco Empreendimentos e Participações My Beach SPE Ltda., inscrito no CNPJ nº 51.833.194/0001-47; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 15.235 do O?cio Único de Registros Públicos de Ipojuca/PE; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.	



Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 24/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis, com as respectivas matrículas averbadas.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Aval - prestado pelo Avalista José Nazareno Teixeira; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.550.000,00	Quantidade de ativos: 5550
Data de Vencimento: 16/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Sociedade, qual seja a BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., devidamente arquivado na Junta Comercial, refletindo a Alienação Fiduciária das Quotas; - Comprovação da notificação aos adquirentes dos direitos creditórios, informando sobre a constituição da cessão fiduciária dos créditos; - Demonstrações financeiras da Emitente, devidamente auditadas (2024 e 2025).	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº09.569.513/0001-92, (b) ROBERTO BONASSOLI, e (c) ROSIANI BERNARDI TOZI BONASSOLI; (ii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária - foram cedidos e prometeram a ceder fiduciariamente à Cessionária todos os Direitos Creditórios, devidamente identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% do capital social da JABOH EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 45.774.689/0001-40; (iv) Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo - sobre Imóvel objeto da matrícula nº 227.345 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP e das Unidades Autônomas descritas e caracterizadas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 74
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.326.000,00	Quantidade de ativos: 15326
Data de Vencimento: 28/09/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 11,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Anuais da Securitizadora (2024 e 2025); - Comprovante do envio da Notificação aos Devedores (12/2024); - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, com as respectivas matrículas averbadas.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.180.000,00	Quantidade de ativos: 19180
Data de Vencimento: 09/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamento à CCB, a fim de corrigir a cláusula 11.1, subitem (a), para uniformar o conceito de Demonstrações Financeiras com a redação constante na Cláusula 5.4, item (iii) da CCB, conforme aprovado nos termos da assembleia realizada no dia 20-08-2025; - Demonstrações Financeiras Auditadas concernente ao exercício findo em 2024, conforme prazo adicional cedido na assembleia realizada no dia 20-08-2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidades Alienadas e Unidade de Estoque: Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob as matrículas nº (i) 60564, (ii) 60565, (iii) 60566, (iv) 60567, (v) 60571, (vi) 60573, (vii) 60577, (viii) 60597, (ix) 60580, (x) 60581, (xi) 60582, (xii) 60573, (xiii) 60585, (xiv) 60587, (xv) 60589, (xvi) 60591, (xvii) 60594, (xviii) 60579, (xix) 60600, (xx) 60602, (xxi) 60630, (xxii) 60606, (xxiii) 60609, (xxiv) 60611, (xxv) 60612, (xxvi) 60613, (xxvii) 60614, (xxviii) 60621, (xxix) 60622, (xxx) 60624, (xxxi) 60628, (xxxii) 60603, (xxxiii) 60634, (xxxiv) 60635, (xxxv) 60638, (xxxvi) 60641, (xxxvii) 60642, (xxxviii) 60645, (xxxix) 60602 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu/SC; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Aval: Aval prestado em conjunto pela (i) Construtora e Incorporadora Kreich Ltda.; (ii) Airton Kreich; e (iii) Fernanda Leopodina Miguel Kreich; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obra	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.500.000,00	Quantidade de ativos: 22500
Data de Vencimento: 21/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão (todos os meses de 2025).	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Danilo Palmerston Almeida; (b) Fernando Palmerston de Almeida; (c) Eduardo Pinheiro de Almeida; (d) Paulo Henrique Rodrigues Ribeiro; (e) Palme Book; (f) P&A Desenvolvimento; (g) CINQDI22; (h) Palpar Participações e Investimentos; (i) CINQ Urbanismo; (j) High Desenvolvimento; (k) Ipê Participações; e (l) Goiás Arquitetura e Urbanismo; (ii) Coobrigação - Coobrigação constituída pela SPE Casas Faicailville Incorporadora Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão Fiduciária sob os Direitos Creditórios com Condição Suspensiva, oriundos dos respectivos Contratos de Direitos Creditórios que venham a ser celebrados (Condição Suspensiva); (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação Fiduciária de Participações, sob as participações da (a) Palme Book; (b) P&A; e (c) CINQDI; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação	



Fiduciária de Imóvel, sob imóvel registrado na matrícula de nº 376.809 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.000.000,00	Quantidade de ativos: 42000
Data de Vencimento: 11/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Instrumento de Alteração do Contrato Social da Pio Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, constando a alienação das quotas; - Demonstrações financeiras da Pio Ditolvo. Ref: 2024 e 2025.	
Garantias: Garantia: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 27/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13,29% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Hoteis La Siesta, da Emitente e GS Propriedades. Ref: 2024 e 2025; - Escritura Pública de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças, com as respectivas matrículas averbadas (SPE Vitra e SEP Aurora); Obs: As AFIs não foram formalizadas ainda, tendo em vista a condição estabelecida para a celebração, qual seja, a quitação dos planos empresários, conforme 4.7.5 e 7.1 itens (xvii) e (xviii) das Notas Comerciais. - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (2º semestre de 2024 e 1º e 2º semestres de 2025);	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por: (i) Gleyson Fuentes Hollatz; (ii) Marco Antonio Fuentes Hollatz; (iii) Salas Incorporações; (iv) GPO Salas Participações; (v) Hotéis La Siesta; e (vi) GS Propriedades; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Vitra: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Vitra Vila Aurora SPE Ltda., de titularidade da Salas X Itmag Ltda., possuindo 1.600 quotas no valor de R\$ 1.600.00,00; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - X Itmag: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Salas Itmag Ltda., de titularidade da Salas Incorporações Ltda., possuindo 5.000 quotas no valor de R\$ 5.000,00; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - Aurora: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Aurora Home Resort SPE Ltda., de titularidade da Salas X Itmag Ltda., possuindo 462.810 quotas no valor de R\$ 462.810,00; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - SPE Aurora: Alienação Fiduciária de Imóvel, sob imóvel registrado sobre matrícula de nº 121.940 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis/MT; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis - SPE Vitra: Alienação Fiduciária de Imóveis, sob imóveis registrados sobre matrículas de nº (i) 135.834; e (ii) 38.497 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis/MT; (vii) Cessão Fiduciária de	



Direitos Creditórios com Condição Suspensiva - Aurora: Cessão Fiduciária sob (i) os Direitos Creditórios de Comercialização; (ii) do Sobejo. Nos termos da Cláusula 1.1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva (Aurora), a cessão está condicionada a integral quitação do Plano Empresário; (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva - Vitra: Cessão Fiduciária sob (i) os Direitos Creditórios de Comercialização; (ii) do Sobejo. Nos termos da Cláusula 1.1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva (Vitra), a cessão está condicionada a integral quitação do Plano Empresário; e (ix) Fundo de Reserva.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 77
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00	Quantidade de ativos: 43000
Data de Vencimento: 13/01/2035	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por (a) Alair Martins Junior e (ii) Intecom Participações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Intecom Serviços de Logística) - Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre imóvel registrado sob matrícula de nº 938 do Cartório do Ofício Único de Conde/PB; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (SP Empreendimentos Imobiliários) - Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre imóvel registrado sob matrícula de nº 5.904 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Intecom Matriz; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - SP Empreendimentos Imobiliários; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 85
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.803.000,00	Quantidade de ativos: 22803
Data de Vencimento: 22/04/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, para comprovação da aplicação integral dos recursos e efetivo direcionamento ao reembolso de despesas e desenvolvimento do Empreendimento, correspondentes ao período encerrado em 15 de julho de 2025 e 15 de janeiro de 2026; - Ata da Reunião de Sócios da GREEN VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, acompanhado da respectiva matrícula devidamente registrada; - Verificação da Razão de Garantia do Estoque (junho a dezembro 2025).	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fundo de Reserva; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis ? Guimbala; (iii) Cessão Fiduciária ? Green Village; e (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



Série: 2	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.550.000,00	Quantidade de ativos: 5550
Data de Vencimento: 16/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Sociedade, qual seja a BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., devidamente arquivado na Junta Comercial, refletindo a Alienação Fiduciária das Quotas; - Comprovação da notificação aos adquirentes dos direitos creditórios, informando sobre a constituição da cessão fiduciária dos créditos; - Demonstrações financeiras da Emitente, devidamente auditadas (2024 e 2025).	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº09.569.513/0001-92, (b) ROBERTO BONASSOLI, e (c) ROSIANI BERNARDI TOZI BONASSOLI; (ii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária - foram cedidos e prometeram a ceder fiduciariamente à Cessionária todos os Direitos Creditórios, devidamente identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% do capital social da JABOH EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 45.774.689/0001-40; (iv) Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo - sobre Imóvel objeto da matrícula nº 227.345 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP e das Unidades Autônomas descritas e caracterizadas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 21/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão (todos os meses de 2025).	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Danilo Palmerston Almeida; (b) Fernando Palmerston de Almeida; (c) Eduardo Pinheiro de Almeida; (d) Paulo Henrique Rodrigues Ribeiro; (e) Palme Book; (f) P&A Desenvolvimento; (g) CINQDI22; (h) Palpar Participações e Investimentos; (i) CINQ Urbanismo; (j) High Desenvolvimento; (k) Ipê Participações; e (l) Goiás Arquitetura e Urbanismo; (ii) Coobrigação - Coobrigação constituída pela SPE Casas Faicailville Incorporadora Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão Fiduciária sob os Direitos Creditórios com Condição Suspensiva, oriundos dos respectivos Contratos de Direitos Creditórios que venham a ser celebrados (Condição Suspensiva); (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação Fiduciária de Participações, sob as participações da (a) Palme Book; (b) P&A; e (c) CINQDI; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob imóvel registrado na matrícula de nº 376.809 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 72



Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 27/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Hoteis La Siesta, da Emitente e GS Propriedades. Ref: 2024 e 2025; - Escritura Pública de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças, com as respectivas matrículas averbadas (SPE Vitra e SEP Aurora); Obs: As AFIs não foram formalizadas ainda, tendo em vista a condição estabelecida para a celebração, qual seja, a quitação dos planos empresários, conforme 4.7.5 e 7.1 itens (xvii) e (xviii) das Notas Comerciais. - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (2º semestre de 2024 e 1º e 2º semestres de 2025);	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por: (i) Gleyson Fuentes Hollatz; (ii) Marco Antonio Fuentes Hollatz; (iii) Salas Incorporações; (iv) GPO Salas Participações; (v) Hotéis La Siesta; e (vi) GS Propriedades; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Vitra: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Vitra Vila Aurora SPE Ltda., de titularidade da Salas X Itmag Ltda., possuindo 1.600 quotas no valor de R\$ 1.600.00,00; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - X Itmag: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Salas Itmag Ltda., de titularidade da Salas Incorporações Ltda., possuindo 5.000 quotas no valor de R\$ 5.000,00; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - Aurora: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Aurora Home Resort SPE Ltda., de titularidade da Salas X Itmag Ltda., possuindo 462.810 quotas no valor de R\$ 462.810,00; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - SPE Aurora: Alienação Fiduciária de Imóvel, sob imóvel registrado sobre matrícula de nº 121.940 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis/MT; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis - SPE Vitra: Alienação Fiduciária de Imóveis, sob imóveis registrados sobre matrículas de nº (i) 135.834; e (ii) 38.497 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis/MT; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva - Aurora: Cessão Fiduciária sob (i) os Direitos Creditórios de Comercialização; (ii) do Sobejo. Nos termos da Cláusula 1.1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva (Aurora), a cessão está condicionada a integral quitação do Plano Empresário; (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva - Vitra: Cessão Fiduciária sob (i) os Direitos Creditórios de Comercialização; (ii) do Sobejo. Nos termos da Cláusula 1.1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva (Vitra), a cessão está condicionada a integral quitação do Plano Empresário; e (ix) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 77
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.625.000,00	Quantidade de ativos: 10625
Data de Vencimento: 13/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 8,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por (a) Alair Martins Junior e (ii) Intecom Participações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Intecom Serviços de Logística) - Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre imóvel registrado sob matrícula de nº 938 do Cartório do Ofício Único de Conde/PB; (iii) Alienação	



Fiduciária de Imóveis (SP Empreendimentos Imobiliários) - Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre imóvel registrado sob matrícula de nº 5.904 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Intecom Matriz; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - SP Empreendimentos Imobiliários; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 18/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Instrumento de Alteração do Contrato Social da Pio Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, constando a alienação das quotas; - Demonstrações financeiras da Pio Ditolvo. Ref: 2024 e 2025.	
Garantias: Garantia: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500
Data de Vencimento: 21/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13,01% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão (todos os meses de 2025).	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Danilo Palmerston Almeida; (b) Fernando Palmerston de Almeida; (c) Eduardo Pinheiro de Almeida; (d) Paulo Henrique Rodrigues Ribeiro; (e) Palme Book; (f) P&A Desenvolvimento; (g) CINQDI22; (h) Palpar Participações e Investimentos; (i) CINQ Urbanismo; (j) High Desenvolvimento; (k) Ipê Participações; e (l) Goiás Arquitetura e Urbanismo; (ii) Coobrigação - Coobrigação constituída pela SPE Casas Faicailville Incorporadora Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão Fiduciária sob os Direitos Creditórios com Condição Suspensiva, oriundos dos respectivos Contratos de Direitos Creditórios que venham a ser celebrados (Condição Suspensiva); (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação Fiduciária de Participações, sob as participações da (a) Palme Book; (b) P&A; e (c) CINQDI; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob imóvel registrado na matrícula de nº 376.809 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 43	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.937.619,60	Quantidade de ativos: 65



Data de Vencimento: 11/04/2032
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamentos decorrentes da AGT dia 15/05/2025.
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliário oriundos do Contrato de Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 371.058 do 9º Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de cartão de crédito decorrentes da exploração comercial do empreendimento hoteleiro administrado pela Devedora, o qual deverá equivaler a 110% da próxima parcela de amortização e remuneração de CRI; (v) Fiança prestada pela Amelpar Participações Ltda, Sra. Eulália Balbina Lema Suarez e Sr. Secundino Lema Suarez, no Contrato de Cessão; (vi) Fundo de Reserva equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 53	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.600.000,00	Quantidade de ativos: 242
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (Alienação Fiduciária Center Shopping); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 17,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (Alienação Fiduciária Crystal Plaza); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 11% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador (Alienação Fiduciária Paralela Shopping); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (Alienação Fiduciária West Shopping); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis (Cessão Fiduciária Direitos Creditórios); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 75,04% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 54	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00	Quantidade de ativos: 600
Data de Vencimento: 17/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (Alienação Fiduciária Center Shopping); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 52,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (Alienação Fiduciária Crystal Plaza); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 33% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador ("Alienação Fiduciária Paralela Shopping"); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Alienação Fiduciária West Shopping"); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios"); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 124	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 21/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras, balancetes e notas explicativas das Emitente Ref 30.04.2024 e 2025.	
Garantias: (i) o Aval, em cada uma das Cédulas; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01, 02, 03 e 04; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas 01, 02, 03 e 04.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 132	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 76.000.000,00	Quantidade de ativos: 76000
Data de Vencimento: 16/01/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Laudo de Avaliação dos Imóveis para fins de atualização dos imóveis em garantia, Fernão Dias e Privalia - Ref. 2025; - Relatórios de Rating atualizados correspondentes aos períodos entre setembro de 2021 e dezembro de 2025. - Declaração Semestral atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos. Período de referência 2021 a 2025.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários lastro; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel Fernão Dias; (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Privalia; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia; e (vi) Fundo de Reserva no valor mínimo equivalente a 1 (uma) parcela média dos CRI dos próximos 12 (doze) meses.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.
--



Ativo: CRI	
Série: 135	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.251.000,00	Quantidade de ativos: 22251
Data de Vencimento: 25/08/2029	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos na forma do Anexo VII, acompanhados dos documentos comprobatórios aplicáveis, tais como cópias dos contratos e das notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, pendentes todas as verificações, desde a largada (Todas as destinações). - Demonstrações Financeiras Anuais da Emitente e Fiadores - Ref. 2023, 2024 e 2025; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, dispondo a relação atualizadas de novos recebíveis - Ref. 2025.	
Garantias: A Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a Fiança, Fundo de Reserva e a Coobrigação.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 161	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 23/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,7% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Serão constituídas em favor da Emissora as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Beach Riviera; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Summer Park; (iii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas MVC; (v) Garantia Fidejussória; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Despesas.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 162	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.825.075,07	Quantidade de ativos: 64826
Data de Vencimento: 25/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,67% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 171	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00	Quantidade de ativos: 20320
Data de Vencimento: 26/10/2034	



Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Montreal Empreendimentos (2023 e 2025);	
Garantias: São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 176	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00	Quantidade de ativos: 20320
Data de Vencimento: 26/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Montreal Empreendimentos (2023 e 2025);	
Garantias: São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 193	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.081.000,00	Quantidade de ativos: 39081
Data de Vencimento: 20/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 5,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Relatório de Medição de Obras emitido pela Tallento Engenheiros, referente ao novembro de 2022 a dezembro de 2025; - Envio da Declaração Anual emitida pela Cedente (Denário Empreendimento 01 LTDA), atestando a não ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão (2023 e 2025).	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 196	Emissão: 196
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.500.000,00	Quantidade de ativos: 77500
Data de Vencimento: 19/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Hipoteca; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Permuta Financeira e (vi) os Fundos.	



Conforme informado pela Securitizadora, o valor dos imóveis dados em garantia, em 31/12/2021, é de R\$64.195.140,97.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 199	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 07/01/2034	
Taxa de Juros: IGP-DI + 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A Emissão encontra-se inadimplente, uma vez que a arrecadação dos direitos creditórios está descasada econômico financeiramente com o fluxo dos CRI, não havendo o pagamento das amortizações e juros, desde Outubro de 2023 até a presente data. Em se tratando de uma operação de cessão definitiva de créditos imobiliários "true sale" não há mecanismos de vencimento antecipado e tampouco recompra dos créditos pelo devedor, desta forma a Securitizadora vem tratando com os investidores acerca da necessária liquidação do patrimônio separado, com a conseguinte dação em pagamentos dos créditos e demais bens que compõem o Patrimônio Separado, contudo tal evento ainda não ocorreu por força do ajuizamento de ação judicial pelo sócio da devedora, em face da devedora e do Patrimônio Separado da Emissão, envolvendo a prestação de contas do empreendimento alvo, de modo que, até a data de elaboração deste relatório anual pelo agente fiduciário, a publicação da assembleia com vistas a deliberação da liquidação do Patrimônio Separado ainda não ocorreu, estando a Securitizadora junto ao Titular de CRI buscando formas de viabiliza-la frente a propositura da ação judicial.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 222	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.107.000,00	Quantidade de ativos: 7107
Data de Vencimento: 25/03/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Aval; (iv) Fiança e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 27/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Aval: em conjunto, Goow Participações, MV Produtos, FXF Empreendimentos, Antônio Gomes, Edson Gomes, Edson Braga e Márcio Santos. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; O Imóvel se encontra detalhadamente descrito e caracterizado na matrícula nº 33.846 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro, Estado da Bahia, (iii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: a totalidade das ações de sua titularidade na Grifffood Brasil e Goow Participações (Ações Alienadas), bem como a totalidade das quotas de sua titularidade na MV Produtos (Quotas Alienadas), todas de titularidade dos Alienantes Fiduciários, conforme o caso, e representativas do capital social das Intervenientes Anuentes, conforme indicadas ou que venham a ser indicadas a qualquer tempo no Anexo II ao presente Instrumento. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Reserva: Não obstante as garantias descritas acima, a Devedora concorda que a Emissora será responsável pela manutenção de um fundo de reserva a ser constituído pela Emissora na Conta Centralizadora em garantia às Obrigações Garantidas.



ANEXO X

ESCOPO SERVICER

Escopo do Agente de Monitoramento de Carteira (“Servicer”)

Esse documento tem o objetivo de apresentar as demandas da LCP para a contratação de empresa terceirizada para o acompanhamento de carteira e fluxo de caixa.

ANÁLISE PRELIMINAR DA CARTEIRA

Análise jurídica dos contratos

- o Unidade;
- o Nome e dados do comprador;
- o Preço total da unidade;
- o Forma de pagamento;
- o Correção monetária e/ou aplicação de juros;
- o Data da assinatura do contrato;
- o Assinatura dos Vendedores e Compradores;
- o Assinatura de testemunhas;
- o Análise dos documentos, validando a apresentação do documento de identificação do comprador com o cadastro nacional de pessoas física e as informações contratuais;
- o Envio e checagem CND (Certidão da Receita Federal e do INSS);
- o Envio e checagem CRF (Certificado de Regularidade Fiscal junto ao FGTS);
- o Envio e checagem Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários. Análise Financeira o Unidade;
- o Nome Cliente; o CPF ou CNPJ;
- o Valor de Venda Informado; o Data de Assinatura do contrato;
- o Data de Assinatura utilizada como base de cálculo;
 - o Valor do Contrato;
- o Quantidade total de parcelas; o Parcela individual;
- o Vencimento Unitário;
- o Valor da Parcela; o Parcela corrigida Mês a Mês;
- o Valor atualizado da base auditada;



- o Comentários sobre Documentos Adicionais;
- o Status do Contrato;
- o Divergência encontrada;
- o Observação sobre o bloco de parcela;
- o Defasagem encontrada;
- o Acompanhamento do endividamento, via balancete.

ACOMPANHAMENTO MENSAL

- Monitoramento de Carteira;
- Acompanhamento fiscal através da verificação recorrente de certidões;
- Monitoramento do fluxo de caixa de cada empreendimento/SPE – com a movimentação da detalhada do uso do recurso creditado e o caminho do recurso debitado; o Análise da movimentação bancária de todas as contas envolvidas na operação (contas de livre movimentação, contas das SPEs, outras, caso necessário);
- o Acompanhamento dos pagamentos efetuados através das contas (obras, fornecedores, impostos, etc.);
- o Detalhamento dos pagamentos efetuados;
- o Acompanhamento dos créditos efetuados nas respectivas contas;
- o Acompanhamento dos desembolsos de obra;
- o Acompanhamento da evolução do endividamento da SPE;
- o Análise do Balancete das Proprietárias: mútuos, dividendos, redução de capital, dívidas.
- Análise de vendas; verificação de novos contratos e como estão sendo recebidos entradas e pagamento de comissões;
- Acompanhamento do endividamento, via balancete;
- Controle das formalizações dos CCVs;
- Controle das formalizações dos distratos;
- Notificação automática aos clientes inadimplentes por mais de 90 dias;
- Atualização mensal da base de dados de contatos dos clientes.



ANEXO XI

FORMULÁRIO B3

Razão Social da Emissora HABITASEC SECURITIZADORA S.A.			CNPJ da Emissora 09.304.427/0001-58	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			Nº de Emissão o 130	Série 4
Data de emissão o 24/07/2026	Data de vencimento 1ªS: 28/07/2051 2ªS: 28/08/2051 3ªS: 28/09/2051 4ªS: 28/10/2051	Quantidade e 80.000	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) 80.000.000,00
Instituição Custodiante OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A		Classe 4	Lote adicional (Sim/Não)) Não	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª integralização
Lastro Termo de Emissão de Nota Comercial	Razão Social da Devedora ABECKER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; ARAQUARI IMÓVEIS SPE LTDA; BIGUASSU PARTICIPAÇÕES LTDA; JACINTHO E BECKER LTDA.		CNPJ da Devedora 05.220.639/0001-04 28.582.182/0001-75 23.694.178/0001-85 33.270.333/0001-90	
Devedor é cia aberta? Não	Devedor é EGEM ou EFRF? N/A	Concentração (Tipo de Lastro) Concentrado	Devedor divulgou DF? Sim	
Regime Fiduciário Sim		Previsão de revolvênci	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão 80.000.000,00	



	a N/A		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) IPCA	Taxa de juros 14,00% - 1ª Série 14,01% - 2ª Série 13,98% - 3ª Série 13,99% - 4ª Série	Critério juros 360 dias	Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido) Dias corridos
Incorporação de juros? Não	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Mensal	Carência p/ pgto de juros – a partir de N/A	Periodicidade de amortização Conforme cronograma de pagamentos



	Conforme cronograma de pagamentos		
Dia de pgto da amortização Conforme cronograma de pagamentos	Carência p/ de amortização – a partir de Sim, pagamento integral na Data de Vencimento	Base para amortizaçã o Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal	Segue caderno de fórmulas B3? Sim
Garantia Fidejussória ? Sim	Razão Social do Garantidor .		CNPJ do Garantidor
Garanti a Real? Não	Razão Social do Garantidor N/A		CNPJ do Garantidor N/A
Descrição da garantia Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Aval			
Admite resgate ? Sim	Resgate a partir de	Fórmula de resgate sim	
Admite amortex ? Sim	Amortex a partir de Data de Emissão.	Fórmula de amortex sim	
Admite recompra ? sim	Recompra a partir de	Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Sim
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Automática	Público da oferta Investidores Profissionais	Bookbuilding N/A
			Distribuição parcial Não



Regime de colocação o Melhores Esforços	Forma de integralização o À vista	Admite ágio ou deságio Não	Admite chamada de capital? Sim	Data de início de negociação Após divulgação do Anúncio de Início
--	---	--------------------------------------	--	---



Título sustentável	Certificado por	Data da verificação	Guia de padronizaçã o	Rating
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

03 CRI AB Múltiplo Termo de Securitização signoff pdf

Código do documento 121bcc20-fbe7-409a-9109-26a3c5ef54fd



Assinaturas



CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS:41278778802

Certificado Digital

Cristiane.martins@habitasec.com.br

Assinou



SIMONE SANTINI:29268099802

Certificado Digital

simone.santini@habitasec.com.br

Assinou



BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763

Certificado Digital

af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Assinou



NILSON RAPOSO LEITE:01115598473

Certificado Digital

af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Assinou



ANDERSON BECKER:94774358991

Certificado Digital

anderson.becker@abecker.com.br

Assinou



MORGANA ROSA BECKER:03033161952

Certificado Digital

adm@actvita.com.br

Assinou



PHILIPPE CHRISTIAN HOLLANDA DE ARAUJO:14762131784

Certificado Digital

af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Assinou



ISABELA SIQUEIRA

Certificado Digital

isiqueira@bglaw.com.br

Assinou

Eventos do documento

27 Jul 2026, 20:10:12

Documento 121bcc20-fbe7-409a-9109-26a3c5ef54fd **criado** por ISABELA SIQUEIRA

(4921846b-318b-45f6-8fa1-98dab6b05116). Email:isiqueira@bglaw.com.br. - DATE_ATOM:

2026-07-27T20:10:12-03:00

27 Jul 2026, 20:15:21

Assinaturas **iniciadas** por ISABELA SIQUEIRA (4921846b-318b-45f6-8fa1-98dab6b05116). Email: isiqueira@bglaw.com.br. - DATE_ATOM: 2026-07-27T20:15:21-03:00

27 Jul 2026, 23:37:30

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - MORGANA ROSA BECKER:03033161952 **Assinou**

Email: adm@activita.com.br. IP: 177.58.80.205 (177-58-80-205.3g.claro.net.br porta: 2274). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=MORGANA ROSA BECKER:03033161952. - DATE_ATOM: 2026-07-27T23:37:30-03:00

27 Jul 2026, 23:38:27

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ANDERSON BECKER:94774358991 **Assinou** Email:

anderson.becker@abecker.com.br. IP: 177.58.80.205 (177-58-80-205.3g.claro.net.br porta: 55204). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC Instituto Fenacon RFB G3,CN=ANDERSON BECKER:94774358991. - DATE_ATOM: 2026-07-27T23:38:27-03:00

28 Jul 2026, 10:50:14

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS:41278778802

Assinou Email: Cristiane.martins@habitasec.com.br. IP: 189.68.213.91 (189-68-213-91.dsl.telesp.net.br porta: 34242). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC BR RFB G4,CN=CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS:41278778802. - DATE_ATOM: 2026-07-28T10:50:14-03:00

28 Jul 2026, 11:03:58

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - SIMONE SANTINI:29268099802 **Assinou** Email:

simone.santini@habitasec.com.br. IP: 189.68.213.91 (189-68-213-91.dsl.telesp.net.br porta: 22494). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC Certisign RFB G5,CN=SIMONE SANTINI:29268099802. - DATE_ATOM: 2026-07-28T11:03:58-03:00

28 Jul 2026, 11:23:08

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ISABELA SIQUEIRA **Assinou** Email:

isiqueira@bglaw.com.br. IP: 179.218.12.38 (b3da0c26.virtua.com.br porta: 6328). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC OAB G3,CN=ISABELA SIQUEIRA. - DATE_ATOM: 2026-07-28T11:23:08-03:00

28 Jul 2026, 13:43:59

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763 **Assinou**

Email: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br. IP: 177.124.212.130 (mvx-177-124-212-130.mundivox.com porta: 62320). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Autoridade Certificadora SERPRORFBv5,CN=BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763. - DATE_ATOM: 2026-07-28T13:43:59-03:00

28 Jul 2026, 13:44:55

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - NILSON RAPOSO LEITE:01115598473 **Assinou** Email:

af.assinaturas@oliveiratrust.com.br. IP: 177.124.212.130 (mvx-177-124-212-130.mundivox.com porta: 26046). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Autoridade Certificadora SERPRORFBv5,CN=NILSON RAPOSO LEITE:01115598473. - DATE_ATOM: 2026-07-28T13:44:55-03:00

28 Jul 2026, 13:45:55

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - PHILIPPE CHRISTIAN HOLLANDA DE ARAUJO:14762131784 **Assinou** Email: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br. IP: 177.124.212.130 (mvx-177-124-212-130.mundivox.com porta: 52466). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Autoridade Certificadora SERPRORFBv5,CN=PHILIPPE CHRISTIAN HOLLANDA DE ARAUJO:14762131784. - DATE_ATOM: 2026-07-28T13:45:55-03:00

Hash do documento original

(SHA256):10e205cf0c230667e3412bfe2fe375186f801f662bb5e5220abb4a5ecef947f

(SHA512):88ae959f65f2e412f6948f58b301621d470eb967b3dbbc91baa50516ef10bab5ee66f66fd1e8d5e5b0c6f93e69def051baf110cd6177017c42b5db31f284ed

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.