



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 102ª (CENTÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR CONTROLADAS DA REALIZA CONSTRUTORA LTDA.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), código 338, categoria S1, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário" e, quando em conjunto com a Securitizadora, as "Partes" e cada um, individual e indistintamente, "Parte");

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram, em 22 de outubro de 2025, o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda.*" ("Termo de Securitização");

(B) nos termos da Cláusula 2.2 do Termo de Securitização e da AGT (conforme abaixo definido), restou facultado à Securitizadora a aquisição de Novos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) para a sua posterior vinculação à Emissão (conforme definido no Termo de Securitização), por meio da celebração de aditamento ao Termo de Securitização;

(C) os Novos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) previstos neste Aditamento (conforme abaixo definido) atendem aos Critérios de Elegibilidade (conforme definido no Termo de Securitização), os quais foram verificados



pela Securitizadora ou renunciados por meio da Assembleia Especial (conforme definido no Termo de Securitização) realizada nesta data (“AGT”);

(D) foi realizada a AGT, de modo a aprovar o objeto deste Aditamento, conforme necessário; e

(E) a Securitizadora e o Agente Fiduciário desejam aditar o Termo de Securitização para incluir e consolidar a relação dos Novos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização).

RESOLVEM as Partes, celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda.*” (“Aditamento”), o qual será regido pelas cláusulas a seguir.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento, nesta ou nas demais cláusulas, são aqui utilizados com o mesmo significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

2. ADITAMENTO

2.1. Nos termos da cláusula 2.2 do Termo de Securitização, as Partes resolvem formalizar a aquisição dos Novos Créditos Imobiliários decorrentes das notas comerciais escriturais em série única, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da Realiza Empreendimento Anápolis III SPE Ltda., sociedade empresária limitada, com sede no município de Anápolis, no Estado de Goiás, na Avenida Juscelino Kubitschek, S/N, quadra A, loja 3, Alto da Bela Vista, CEP 75.105-770, inscrita no CNPJ sob o nº 36.982.375/0001-41 (“SPE Unique Tower” e “Notas Comerciais Unique Tower”, respectivamente), as quais foram emitidas por meio da celebração do “*Termo de Emissão De Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Da Realiza Empreendimento Anápolis III SPE Ltda.*” em 7 de janeiro de 2026, pela SPE Unique Tower, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de titular de tais Notas Comerciais Unique Tower, e as demais partes aplicáveis (“Termo de Emissão Unique Tower”).

2.1.1. O valor dos Novos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI (conforme definido no Termo de Securitização) respectivas e decorrentes das Notas Comerciais Unique Tower, ora vinculados aos CRI (conforme definido no Termo de Securitização),



possuem valor nominal de R\$ 10.154.932,64 (dez milhões, cento e cinquenta e quatro mil, novecentos e trinta e dois reais e sessenta e quatro centavos, nesta data.

2.1.2. Diante da celebração do Termo de Emissão Unique Tower, foram celebrados os seguintes novos Contratos de Garantia:

i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Unique Tower. Observado o Compartilhamento de Garantias (conforme definido no Termo de Securitização), será constituída promessa de cessão fiduciária dos recursos recebidos à vista, assim como dos direitos creditórios decorrentes de determinados contratos/compromissos de compra e venda das unidades autônomas em estoque do Empreendimento Unique Tower (conforme abaixo definido), de titularidade da SPE Unique Tower, em favor da Securitizadora, por meio da assinatura e registro do "*Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a SPE Unique Tower e a Securitizadora ("Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Unique Tower", "Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Unique Tower" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis Unique Tower", respectivamente).

ii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas - Unique Tower. Observado o Compartilhamento de Garantias (conforme definido no Termo de Securitização), será constituída a alienação fiduciária das unidades autônomas do Empreendimento Unique Tower, por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", celebrado entre a SPE Unique Tower e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Unique Tower" e, quando em conjunto com o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Unique Tower, os "Contratos de Garantia Unique Tower" e "Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Unique Tower", respectivamente e, quando em conjunto com a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Unique Tower, as "Garantias Unique Tower").

2.1.3. Nesse sentido, e conforme já previsto no Termo de Securitização, (i) a SPE Unique Tower passa a estar englobada na definição de "SPEs Emitentes" e de "Devedoras"; (ii) as Notas Comerciais Unique Tower passam a estar englobadas na definição de "Notas Comerciais"; (iii) o Termo de Emissão Unique Tower passa a estar englobado na definição de "Lastros" e, portanto, de "Documentos da Operação"; (iv) as Garantias Unique Tower passam a estarem englobadas na definição de "Garantias"; e (v) os Contratos de Garantia Unique Tower passam a estarem englobados na definição de "Contratos de Garantia" e, portanto, de "Documentos da Operação".

2.1.4. Para os fins deste Aditamento, "Empreendimento Unique Tower" significa o empreendimento imobiliário desenvolvido pela SPE Unique Tower no imóvel originário matriculado sob o nº 102.406 perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca



de Anápolis, Estado de Goiás, de titularidade da SPE Unique Tower (sendo certo que o imóvel originário já tem as matrículas de suas unidades autônomas devidamente individualizadas) (“Imóvel Unique Tower”).

2.1.5. Adicionalmente, as Partes ressaltam que a Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube foi celebrada, em 22 de outubro de 2025, diretamente sob a forma do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube, e não sob a forma de Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube. Nesse sentido, as menções aplicáveis no Termo de Securitização à Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube deverão ser interpretadas diretamente como menções à Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube.

2.2. As Partes resolvem incluir as definições de “Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais Unique Tower”, “Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais - Reenquadramento da Razão de Garantia LTV Unique Tower”, “Imóvel Prime Clube”, “Empreendimento Prime Clube”, “Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais Unique Tower” e “SPE Prime Clube”, e alterar as definições de “Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Excedente do Fundo de Juros”, “Empreendimentos Destinação” e “Imóveis Destinação”, que passarão a vigor com as seguintes redações:

“Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Excedente do Fundo de Juros” *A amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais (de forma proporcional em relação ao saldo devedor das Notas Comerciais Lastro), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, a ser realizada caso, a qualquer momento, seja constatado pela Securitizadora que os recursos depositados no Fundo de Juros excedem o saldo devedor vigente dos CRI em, pelo menos, R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Neste caso, a totalidade do Valor Excedente do Fundo de Juros será utilizado para a amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais, mediante o pagamento da parcela do valor nominal unitário das Notas Comerciais ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais (de forma proporcional em relação ao saldo devedor das demais Notas Comerciais Lastro), acrescido da remuneração das Notas Comerciais, calculada pro rata temporis desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais ou a data de pagamento das Notas Comerciais*



imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, em valor equivalente à totalidade dos recursos excedentes ao Valor Excedente - Fundo de Juros.

"Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais Unique Tower"

A amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais Unique Tower, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Unique Tower, com os recursos oriundos da Cessão Fiduciária de Recebíveis Unique Tower e da Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Unique Tower, conforme previsto na cascata de pagamentos prevista nos respectivos instrumentos de garantia (cash sweep).

"Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais - Reenquadramento da Razão de Garantia LTV Unique Tower"

A amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais Unique Tower, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Unique Tower, caso a Razão de Garantia LTV Unique Tower não seja cumprida, em qualquer mês, com recursos próprios da SPE Unique Tower mediante o pagamento da parcela do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Unique Tower, acrescido da remuneração das Notas Comerciais Unique Tower, calculada pro rata temporis desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais Unique Tower ou a data de pagamento das Notas Comerciais Unique Tower imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, em valor total necessário para o reenquadramento da Razão de Garantia LTV Unique Tower.

"Empreendimento Prime Clube"

O empreendimento desenvolvido pela SPE Prime Clube no Imóvel Prime Clube.

"Empreendimentos Destinação"

O Empreendimento Varandas Joy, o Empreendimento Bossa e o Empreendimento Prime Clube, bem como, na hipótese de aquisição de Novos Créditos Imobiliários pela Emissora, qualquer outro empreendimento imobiliário em desenvolvimento por



SPEs Emitentes ou por outras empresas do grupo econômico da Realiza, cujas obras de incorporação sejam financiadas por meio dos recursos captados com a distribuição dos CRI, conforme indicado ou venha a ser indicado nos respectivos Lastros.

"Imóvel Prime Clube"

O imóvel matriculado sob o nº 272.169, no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia, Estado de Minas Gerais.

"Imóveis Destinação"

O Imóvel Varandas Joy, o Imóvel Bossa e o Imóvel Prime Clube, bem como, na hipótese de aquisição de Novos Créditos Imobiliários pela Emissora, qualquer outro imóvel sobre o qual esteja sendo desenvolvido um empreendimento imobiliário pelas SPEs Emitentes ou por outras empresas do grupo econômico da Realiza, cujas obras de incorporação sejam financiadas por meio dos recursos captados com a distribuição dos CRI, conforme indicado ou venha a ser indicado nos respectivos Lastros.

"Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais Unique Tower"

O resgate antecipado compulsório da totalidade das Notas Comerciais Unique Tower, com os recursos oriundos da Cessão Fiduciária de Recebíveis Unique Tower e da Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Unique Tower, conforme previsto na cascata de pagamentos prevista nos respectivos instrumentos de garantia (cash sweep), caso haja recursos suficientes para tanto.

"SPE Prime Clube"

A RESIDENCIAL REALIZA EMPREENDIMENTO UBERLÂNDIA X SPE – LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 2.369, Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 51.169.210/0001-49.

2.2.1. Nesse sentido, (i) a "Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais Unique Tower" e a "Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais - Reenquadramento da Razão de Garantia LTV Unique Tower" passam a estar englobadas na definição de "Amortização Extraordinária dos CRI" e no quanto previsto nas



cláusulas 7.6 e 9.12.2 do Termo de Securitização, conforme aplicável; e (ii) o “Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais Unique Tower” passa a estar englobado na definição de “Resgate Antecipado dos CRI” e no quanto previsto nas cláusulas 7.1, 7.3 e 9.12.2 do Termo de Securitização, conforme aplicável.

2.3. As Partes resolvem incluir a cláusula 1.5 ao Termo de Securitização, que passará a vigor com a seguinte redação:

“1.5. O Termo de Emissão Unique Tower, o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Unique Tower, o Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Unique Tower, o Contrato de Distribuição, conforme o caso, são celebrados pela SPE Unique Tower com base nas deliberações tomadas em reunião de sócios da SPE Unique Tower, realizada em 7 de janeiro de 2026, na qual foram deliberadas: (i) a realização da Emissão; (ii) a participação na Oferta; e (iii) a autorização à diretoria da SPE Unique Tower para adotar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão e à Oferta, incluindo, sem limitação, o Termo de Emissão Unique Tower, o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Unique Tower, o Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Unique Tower e o Contrato de Distribuição, conforme aplicável, formalizar e efetivar a contratação da Agente Fiduciário dos CRI, dos assessores legais e dos prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão e à concretização da Oferta, tais como Escriturador das Notas Comerciais, agente de liquidação, Instituição Custodiante, a B3, dentre outros, podendo, inclusive, celebrar aditamentos ao Termo de Emissão Unique Tower, ao Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Unique Tower, o Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Unique Tower e ao Contrato de Distribuição, conforme aplicável”.

2.4. As Partes resolvem incluir a cláusula 2.2.9 ao Termo de Securitização, que passará a vigor com a seguinte redação:

“2.2.9. As Partes convencionam que, conforme previsto no Termo de Emissão Unique Tower, as integralizações das Notas Comerciais Unique Tower poderão ser realizadas em tranches, respeitadas as condições previstas no Termo de Emissão Unique Tower. Nesse sentido, caso os Titulares de CRI tenham interesse em realizar novas integralizações de CRI lastreados nas Notas Comerciais Unique Tower, deverão ser respeitados os termos e condições previstos no Termo de Emissão Unique Tower, não havendo a necessidade de celebração de um novo termo de emissão de notas comerciais, de novo aditamento à Escritura de Emissão de CCI, de novo aditamento a este Termo de Securitização e de novos aditamentos aos demais Documentos da Operação (exceto em caso de as integralizações serem realizadas considerando condições diferentes às previstas nos Documentos da Operação, conforme o caso), já que as Notas Comerciais Unique Tower já foram adquiridas pela Securitizadora, restando pendente tão somente a sua integralização.”



2.5. As Partes resolvem alterar a cláusula 2.5 do Termo de Securitização, que passará a vigor com a seguinte redação:

"2.5. Valor dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e decorrentes das Notas Comerciais, ora vinculadas aos CRI, possuem valor nominal global de R\$ 25.154.932,64 (vinte e cinco milhões, cento e cinquenta e quatro mil, novecentos e trinta e dois reais e sessenta e quatro centavos), na data de emissão das Notas Comerciais respectivas."

2.6. As Partes resolvem excluir o item "viii" da cláusula 3.1 do Termo de Securitização, considerando que tal cláusula não é necessária.

2.7. As Partes resolvem alterar a cláusula 5.1 do Termo de Securitização, que passará a vigor com a seguinte redação:

"5.1. Destinação dos recursos pela Emissora. Os recursos oriundos da integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora para a integralização das Notas Comerciais, respeitadas as deduções aplicáveis, conforme procedimentos previstos nos respectivos Lastros e neste Termo de Securitização."

2.8. As Partes resolvem alterar as cláusulas 5.2, 5.2.1 a 5.2.16 do Termo de Securitização para englobar o novo Empreendimento Destinação de titularidade da SPE Prime Clube, que passarão a vigor com as seguintes redações:

"5.2. Os Recursos Líquidos serão utilizados pelas Devedoras e/ou pela SPE Prime Clube, SPE Bossa e pela SPE Varandas Joy para o pagamento dos custos e despesas, ainda não incorridos, diretamente atinentes à construção e/ou desenvolvimento dos Empreendimentos Destinação nos Imóveis Destinação, conforme descritos no Anexo VII a este Termo de Securitização, observadas as disposições descritas nos respectivos Termos de Emissão e nas cláusulas abaixo.

5.2.1. Nos termos da legislação em vigor, não será admitido o reembolso de despesas imobiliárias já incorridas pelas Devedoras, pela SPE Prime Clube, pela SPE Bossa e/ou pela SPE Varandas Joy.

5.2.2. Os Recursos Líquidos serão integralmente destinados pelas Devedoras e/ou pela SPE Bossa e/ou pela SPE Varandas Joy e/ou pela SPE Prime Clube para a execução das obras e desenvolvimento dos Empreendimentos Destinação, de acordo com os respectivos Cronogramas Indicativos previsto nos Lastros.



5.2.3. *Os gastos, custos e despesas descritos no Anexo VII a este Termo de Securitização, a serem incorridos pelas Devedoras na construção e desenvolvimento dos Empreendimentos Destinação mediante a utilização dos Recursos Líquidos não foram e não serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.*

5.2.4. *Os Recursos Líquidos deverão seguir, em sua integralidade, a Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada, o que ocorrer primeiro, conforme os respectivos Cronogramas Indicativos, sendo que, caso necessário, as Devedoras, por meio da SPE Bossa, da SPE Varandas Joy e da SPE Prime Clube, conforme aplicável, poderão realizar a Destinação dos Recursos em datas diversas das previstas nos respectivos Cronogramas Indicativos, observada a obrigação destas de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada, o que ocorrer primeiro.*

5.2.3.1. *Os Cronogramas Indicativos são meramente indicativos e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação dos Cronogramas Indicativos, este fato não implicará em um evento de vencimento antecipado das obrigações oriundas dos Lastros, desde que a totalidade dos Recursos Líquidos seja objeto da Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, a verificação da observância aos Cronogramas Indicativos pelas Devedoras ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de montantes diferentes daqueles previstos nos Cronogramas Indicativos para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes. Entretanto, para os fins do Ofício-Circular, após a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, a inserção de novos imóveis para a composição da Destinação dos Recursos deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de notificação pelas Devedoras nesse sentido. Após o recebimento da referida notificação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, cuja deliberação em primeira convocação, deverá observar o quórum de maioria dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, deverá observar o quórum de maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial, nos termos previstos neste Termo de Securitização. Caso a inserção seja aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao respectivo Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, assim como aos demais documentos necessários, a serem elaborados por escritório de advocacia contratado pela Securitizadora, às expensas das Devedoras, e celebrados no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após eventual aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação de Recursos em questão.*



5.2.5. *As Devedoras se obrigaram, no âmbito dos respectivos Termos de Emissão, a fazer com que a SPE Prime Clube, a SPE Bossa e a SPE Varandas Joy, conforme aplicável, destinem todo o valor relativo aos Recursos Líquidos na forma acima estabelecida, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada, o que ocorrer primeiro, sendo certo que tais obrigações das Devedoras quanto à Destinação dos Recursos, o envio das informações e comprovações ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da Destinação dos Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada, o que ocorrer primeiro, independentemente se houver a declaração de vencimento antecipado e/ou a ocorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente dos CRI.*

5.2.6. *As Devedoras se obrigaram a, no âmbito dos respectivos Termos de Emissão, apresentar ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, a comprovação da Destinação de Recursos, exclusivamente por meio do Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos. O primeiro Relatório de Destinação de Recursos será enviado de acordo com as datas previstas nos respectivos Lastros, até a Data de Vencimento dos CRI ou até a destinação total dos Recursos obtidos pelas Devedoras, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito ou sempre que em decorrência de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais ou de qualquer outro órgão regulador, ao Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, as Devedoras deverão enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "PDF" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios solicitados para o acompanhamento da Destinação dos Recursos, no prazo de 5 (cinco) dias corridos a contar da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora ou em menor prazo caso solicitado por autoridades governamentais.*

5.2.7. *O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos enviados pelas Devedoras e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da Destinação dos Recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário 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.

5.2.7.1. As Devedoras autorizaram, no âmbito dos respectivos Termos de Emissão, a disponibilização de todos os Relatórios de Destinação de Recursos e dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos aos Titulares dos CRI, caso por estes solicitado.

5.2.8. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do Relatório de Destinação de Recursos e dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto das Devedoras) somente extinguir-se-á quando houver a comprovação da utilização da totalidade dos Recursos Líquidos decorrentes da Emissão. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos.

5.2.9. O Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida.

5.2.10. As Devedoras e os Avalistas se obrigaram, em caráter irrevogável e irretratável, no âmbito dos respectivos Termos de Emissão, a indenizar a Securizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nos Documentos da Operação.

5.2.11. As Devedoras declararam e garantiram, no âmbito dos respectivos Termos de Emissão, que os valores a serem gastos na Destinação dos Recursos não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas das Devedoras, da SPE Prime Clube, da SPE Bossa e da SPE Varandas Joy, conforme o caso, ou de qualquer outra sociedade do seu grupo econômico.

5.2.12. Caberá às Devedoras a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis das Devedoras, da SPE Prime Clube, da SPE Bossa e da SPE Varandas Joy, conforme o caso, ou ainda qualquer outro documento que



Ihe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Destinação de Recursos e/ou dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos.

5.2.13. As Devedoras serão as responsáveis pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos Recursos Líquidos obtidos pelas Devedoras em razão do recebimento do preço de integralização das respectivas Notas Comerciais.

5.2.14. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando a verificação da Destinação de Recursos restrita ao envio, pelas Devedoras ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Relatórios de Destinação de Recursos e dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar, por ocasião do início das obras dos Empreendimentos Destinação, terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, às expensas do Fundo de Despesas e, caso este seja insuficiente, às expensas da respectiva Devedora, mediante a apresentação de 3 (três) propostas comerciais pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário para a aprovação pela respectiva Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu recebimento, sendo certo que (i) caso as Devedoras não realizem a aprovação dentro do prazo retromencionado, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão aceitar qualquer das propostas apresentadas, a seu exclusivo critério; e (ii) caso tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a apresentação de propostas à respectiva Devedora não será necessária.

5.2.15. Para fins de atendimento ao Ofício-Circular, o Anexo VII ao presente Termo de Securitização demonstra a capacidade de as Devedoras, a SPE Prime Clube, a SPE Bossa e a SPE Varandas Joy, destinarem, até a Data de Vencimento dos CRI, os Recursos Líquidos da Emissão aos Empreendimentos Destinação, levando-se em conta, para tal, os montantes já vinculados a outros CRI emitidos pelas Devedoras, pela SPE Prime Clube, pela SPE Bossa e/ou pela SPE Varandas Joy, conforme o caso, previamente à presente data.

5.2.16. Nos termos da legislação em vigor, a data limite para que haja a efetiva destinação dos Recursos Líquidos obtidos por meio desta Emissão será a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate antecipado dos CRI, as obrigações das Devedoras quanto a Destinação dos Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos Recursos Líquidos seja efetivada, o que ocorrer



primeiro.”

2.9. As Partes resolvem alterar a cláusula 10.5 do Termo de Securitização, que passará a vigor com a seguinte redação:

“10.5. Agente de Monitoramento do CRI. O Agente de Monitoramento do CRI foi contratado pela Emissora para monitorar e acompanhar o enquadramento da Razão de Garantia LTV Varandas Clube e da Razão de Garantia LTV Unique Tower enviar à Securitizadora os Relatórios de Monitoramento Razão de Garantia LTV (conforme definido nos Lastros).”

2.10. As Partes resolvem incluir as cláusulas 11.1.1.1 e 11.1.2.1 ao Termo de Securitização, que passarão a vigor com as seguintes redações:

“11.1.1.1. Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Unique Tower. Em garantia das Obrigações Garantidas Conjuntas, observado o disposto nas Cláusulas 11.4 e seguintes abaixo, a SPE Unique Tower faz a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Unique Tower, em favor da Securitizadora, por meio e nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Unique Tower.”

“11.1.2.1. Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Unique Tower. Em garantia das Obrigações Garantidas Conjuntas, observado o disposto nas Cláusulas 11.4 e seguintes abaixo, a SPE Unique Tower faz a Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Unique Tower por meio e nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Unique Tower.”

2.11. As Partes resolvem incluir as cláusulas 11.2.2 e 11.2.2.1 ao Termo de Securitização, que passarão a vigor com as seguintes redações:

“11.2.2. Razão de Garantia LTV Unique Tower. Nos termos do Termo de Emissão Unique Tower, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, o LTV máximo deverá ser de 65% (sessenta e cinco por cento) (“Razão de Garantia LTV - Unique Tower”). A Razão de Garantia LTV - Unique Tower será calculada e verificada de acordo com os prazos, condições e fórmula previstas no Termo de Emissão Unique Tower.

11.2.2.1. Caso a Razão de Garantia LTV - Unique Tower não seja cumprida por 3 (três) meses consecutivos, a SPE Unique Tower deverá realizar a Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais – Reenquadramento da Razão de Garantia LTV Unique Tower, de modo que, a Securitizadora estará obrigada a realizar uma Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, nos termos da Cláusula 7.6 e seguintes acima.”



2.12. As Partes resolvem alterar o Anexo I do Termo de Securitização para contemplar os Novos Créditos Imobiliários e a respectiva CCI representativa dos Novos Créditos Imobiliários, o qual passará a vigorar conforme Anexo A ao presente Aditamento.

2.13. As Partes resolvem alterar o Anexo VII do Termo de Securitização para contemplar o valor total aplicável à Destinação dos Recursos, o qual passará a vigorar conforme Anexo B ao presente Aditamento.

2.14. As Partes resolvem alterar a tabela das Despesas recorrentes constante no Anexo VIII ao Termo de Securitização, para corrigir erro de digitação na remuneração anual do escriturador das Notas Comerciais, de modo que tal tabela passará a vigorar com a seguinte redação:

Despesas recorrentes da emissão dos CRI e da Oferta como um todo:

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	Vórtx	R\$ 6.000,00 por ano	14,25%	R\$ 6.997,08
Escriturador NC	Vórtx	R\$ 6.000,00 por ano	14,25%	R\$ 6.855,00
Agente Fiduciário	Vórtx	R\$ 17.000,00 por ano	14,25%	R\$ 19.825,07



Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitase c	R\$ 4.000,00 por mês	12,15%	R\$ 4.553,22
Agente de Monitoramento	FMF	R\$ 600,00 por mês	6,00%	R\$ 638,30
Estimativa Total Mês				R\$ 42.764,40

2.15. Para a realização dos registros previstos na Escritura de Emissão de CCI relacionados à CCI cujos Créditos Imobiliários são decorrentes das Notas Comerciais Unique Tower, será cobrado pela Instituição Custodiante o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), em adição às demais remunerações previstas na Escritura de Emissão de CCI, conforme aplicáveis. Tais valores serão arcados na forma prevista nos Documentos da Operação. As Despesas relativas aos honorários do Cascione Advogados no âmbito de cada nova integralização dos CRI serão calculadas conforme proposta de honorários aplicável e pagas com os recursos de cada nova integralização dos CRI.

3. RATIFICAÇÃO

3.1. Ficam ratificadas todas as cláusulas, termos e condições do Termo de Securitização não alteradas por meio deste Aditamento.

3.2. Para os fins de esclarecimento, as Partes ressaltam que as novas definições criadas por meio do Termo de Emissão Unique Tower, dos Contratos de Garantia Unique Tower e deste Aditamento são consideradas, a partir desta data, como integrantes das definições constantes na cláusula 1.1 do Termo de Securitização, conforme aplicáveis.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Todas as notificações, intimações e demais comunicações entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão ser realizadas na forma prevista no Termo de Securitização.

4.2. Este Aditamento rege-se pelas leis brasileiras.

4.3. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Aditamento.



4.4. Assinatura Digital. As Partes assinam este Aditamento por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretroatável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

4.5. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Aditamento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Aditamento poderão realizadas por meio eletrônico, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam o presente Aditamento, por meio de plataforma de assinatura digital certificada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 7 de janeiro de 2026.

*(As assinaturas seguem nas próximas páginas.)
(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*



Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda."

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Anexo ao "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda."

ANEXO A AO ADITAMENTO
CONSOLIDAÇÃO DO ANEXO I AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO I
CARACTERÍSTICAS DAS CCI

CCI 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 1 - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 23 de outubro de 2025.
---	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. (" <u>Securitizadora</u> " ou " <u>Emissora</u> ")					
CNPJ: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano					
CEP	01451-902	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros					
CEP	05425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS IV SPE LTDA. (" <u>Devedora</u> ")					
CNPJ: 39.321.159/0001-43					
ENDEREÇO: Avenida Juscelino Kubitschek, S/N, quadra A, loja 3, Alto da Bela Vista					
CEP	75.105-770	CIDADE	Anápolis	UF	GO

4. TÍTULO					
"Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da					



2ª (Segunda) Emissão da Realiza Empreendimento Anápolis IV SPE Ltda.", celebrado entre a Devedora, a **REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS X SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Anápolis, no Estado de Goiás, na Avenida Juscelino Kubitschek, S/N, quadra A, loja 3, Alto da Bela Vista, CEP 75.105-770, inscrita no CNPJ sob o nº 42.892.678/0001-76 ("SPE Varandas Joy"), a **RESIDENCIAL REALIZA EMPREENDIMENTO UBERLÂNDIA II SPE - LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 2369, Lídice, Loja 1, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 37.581.090/0001-61 ("SPE Bossa"), a **REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS III SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Anápolis, no Estado de Goiás, na Avenida Juscelino Kubitschek, S/N, quadra A, loja 3, Alto da Bela Vista, CEP 75.105-770, inscrita no CNPJ sob o nº 36.982.375/0001-41, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("SPE Unique Tower", e, quando referida em conjunto com a SPE Varandas Joy e a SPE Bossa as "Garantidoras"), a Securitizadora, e na qualidade de Avalistas (i) **REALIZA CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 2.371, Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 16.991.176/0001-92; (ii) **DANIELA CRISTINA DO NASCIMENTO**, brasileira, nascida em 20 de janeiro de 1978, casada sob regime de separação total de bens com o Sr. Gustavo Henrique Freitas Pimenta (inscrito no CPF sob o nº 030.761.836-64), empresária, inscrita no CPF sob o nº 043.350.456-03, com domicílio na Alameda João Gilberto, nº 327, bairro Solares da Gávea (loteamento F), na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38411-106 ("Daniela"); (iii) **JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JÚNIOR**, brasileiro, nascido em 7 de julho de 1980, casado sob regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Melina (conforme qualificada nos Lastros), empresário, inscrito no CPF sob o nº 013.476.516-83, com domicílio na Rua das Primulas, Jardins Milão, Q6, L4, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74885710 ("José Humberto Júnior"); (iv) **LUIZ GUSTAVO DO NASCIMENTO**, brasileiro, nascido em 25 de agosto de 1981, casado sob regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Thaís (conforme qualificada nos Lastros), empresário, inscrito no CPF sob o nº 014.158.526-93, com domicílio na Alameda das Carambolas, nº 60, Jardim Paradiso, na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38.406-900 ("Luiz Gustavo"); e (v) **JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO**, brasileiro, nascido em 31 de janeiro de 1956, casado sob regime de comunhão universal de bens com a Sra. Conceição (conforme qualificada nos Lastros), empresário, inscrito no CPF sob o nº 273.518.316-53, com domicílio na Rua Antônio Francisco Rosa, nº 231, bairro Aclimação, na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38.406-064 ("José Humberto"), em 22 de outubro de 2025 ("Termo de Emissão Varandas Clube"). Esta CCI é representativa da totalidade dos créditos imobiliários oriundos das notas comerciais escriturais, da série única, da 2ª (segunda) emissão da Devedora ("Notas Comerciais Varandas Clube").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) na data de emissão das Notas Comerciais Clube.



6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL DESTINAÇÃO:

Matrícula	RGI	Endereço com CEP
111.719	2º Cartório de Registro de Imóveis de Anápolis, Estado de Goiás	Vila Formosa, CEP 75115-490, Município de Anápolis, Estado de Goiás
167.356	Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia, Estado de Minas Gerais	Avenida Lapa do Lobo, nº 1250, Bairro Granja Marileusa, CEP 38406-644, cidade Uberlândia, Estado de Minas Gerais

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo Total	As Notas Comerciais Varandas Clube terão prazo de vencimento de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão.
Atualização Monetária	O valor nominal unitário das Notas Comerciais Varandas Clube ou o saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Varandas Clube não será atualizado monetariamente.
Remuneração	Sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais Varandas Clube ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes, em cada período de capitalização, a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br), acrescidos exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Data de Emissão	23 de outubro de 2025.
Data de Vencimento	21 de outubro de 2030.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais Varandas Clube e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário, os débitos em atraso e não pagos pela



	<p>SPE Varandas Clube, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos, além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados diariamente, tendo por base 21 (vinte e um) Dias Úteis ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.</p>
Periodicidade de Pagamento da Amortização	<p>Sem prejuízo dos pagamentos antecipados previstos no Termo de Emissão Varandas Clube, o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado em parcela única (<i>bullet</i>), na Data de Vencimento.</p>
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	<p>Sem prejuízo dos pagamentos antecipados previstos no Termo de Emissão Varandas Clube, a Remuneração será paga mensalmente, sempre nas datas previstas no cronograma de pagamento das Notas Comerciais Varandas Clube previsto no Termo de Emissão Varandas Clube.</p>
Local de Pagamento	<p>Os pagamentos relativos às Notas Comerciais Varandas Clube serão pagos diretamente na Conta do patrimônio separado dos CRI, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), sob o nº 42895-8, na agência nº 7307.</p>
Garantias	<p>A CCI é emitida sem garantia real imobiliária e com garantia fidejussória.</p>



CCI 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 2 - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 7 de janeiro de 2026.
--	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	2	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. (" <u>Securitizadora</u> " ou " <u>Emissora</u> ")					
CNPJ: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano					
CEP	01451-902	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros					
CEP	05425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS III SPE LTDA. (" <u>Devedora</u> ")					
CNPJ: 36.982.375/0001-41					
ENDEREÇO: Avenida Juscelino Kubitschek, S/N, quadra A, loja 3, Alto da Bela Vista					
CEP	75.105-770	CIDADE	Anápolis	UF	GO

4. TÍTULO					
<p>"Termo de Emissão De Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Da Realiza Empreendimento Anápolis III SPE Ltda.", celebrado entre a Devedora, a REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS X SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no município de Anápolis, no Estado de Goiás, na Avenida Juscelino Kubitschek, S/N, quadra A, loja 3, Alto da Bela Vista, CEP 75.105-770, inscrita no CNPJ sob o nº 42.892.678/0001-76 ("<u>SPE Varandas Joy</u>"), a RESIDENCIAL REALIZA EMPREENDIMENTO UBERLÂNDIA II SPE - LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 2369, Lídice, Loja 1, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 37.581.090/0001-61 ("<u>SPE Bossa</u>"), a REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS IV SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no município de Anápolis, no Estado de Goiás, na Avenida Juscelino Kubitschek, S/N, quadra A, loja 3, Alto da Bela Vista, CEP 75.105-770, inscrita no CNPJ sob o nº 39.321.159/0001-43 ("<u>SPE Varandas Clube</u>", e, quando referida em conjunto com a SPE Varandas Joy e a SPE Bossa, as "<u>Garantidoras</u>"), a Securitizadora, e na qualidade de Avalistas (i) REALIZA CONSTRUTORA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas</p>					



Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 2.371, Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 16.991.176/0001-92; (ii) **DANIELA CRISTINA DO NASCIMENTO**, brasileira, nascida em 20 de janeiro de 1978, casada sob regime de separação total de bens com o Sr. Gustavo Henrique Freitas Pimenta (inscrito no CPF sob o nº 030.761.836-64), empresária, inscrita no CPF sob o nº 043.350.456-03, com domicílio na Alameda João Gilberto, nº 327, bairro Solares da Gávea (loteamento F), na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38411-106 ("Daniela"); (iii) **JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JÚNIOR**, brasileiro, nascido em 7 de julho de 1980, casado sob regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Melina (conforme qualificada nos Lastros), empresário, inscrito no CPF sob o nº 013.476.516-83, com domicílio na Rua das Primulas, Jardins Milão, Q6, L4, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74885710 ("José Humberto Júnior"); (iv) **LUIZ GUSTAVO DO NASCIMENTO**, brasileiro, nascido em 25 de agosto de 1981, casado sob regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Thaís (conforme qualificada nos Lastros), empresário, inscrito no CPF sob o nº 014.158.526-93, com domicílio na Alameda das Caramolas, nº 60, Jardim Paradiso, na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38.406-900 ("Luiz Gustavo"); (v) **JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO**, brasileiro, nascido em 31 de janeiro de 1956, casado sob regime de comunhão universal de bens com a Sra. Conceição (conforme qualificada nos Lastros), empresário, inscrito no CPF sob o nº 273.518.316-53, com domicílio na Rua Antônio Francisco Rosa, nº 231, bairro Aclimação, na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38.406-064 ("José Humberto") e, na qualidade de interveniente anuente, a **RESIDENCIAL REALIZA EMPREENDIMENTO UBERLÂNDIA X SPE - LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 2.369, Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 51.169.210/0001-49 ("SPE Prime Clube"), em 7 de janeiro de 2026 ("Termo de Emissão Unique Tower"). Esta CCI é representativa da totalidade dos créditos imobiliários oriundos das notas comerciais escriturais, da série única, da 1ª (primeira) emissão da Devedora ("Notas Comerciais Unique Tower").

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 10.154.932,64 (dez milhões, cento e cinquenta e quatro mil, novecentos e trinta e dois reais e sessenta e quatro centavos) na data de emissão das Notas Comerciais Unique Tower.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL DESTINAÇÃO:

Matrícula	RGI	Endereço com CEP
272.169	Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia, Estado de Minas Gerais	Avenida A-01, nº 200 Bairro Granja Marileusa, CEP 38406-644, cidade Uberlândia, Estado de Minas Gerais

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo Total As Notas Comerciais Unique Tower terão prazo de



	vencimento de 1.687 (mil seiscientos e oitenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão.
Atualização Monetária	O valor nominal unitário das Notas Comerciais Unique Tower ou o saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais Unique Tower não será atualizado monetariamente.
Remuneração	Sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais Unique Tower ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes, em cada período de capitalização, a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br), acrescidos exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Data de Emissão	7 de janeiro de 2026.
Data de Vencimento	21 de outubro de 2030.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais Unique Tower e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário, os débitos em atraso e não pagos pela SPE Unique Tower, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos, além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados diariamente, tendo por base 21 (vinte e um) Dias Úteis ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
Periodicidade de Pagamento da Amortização	Sem prejuízo dos pagamentos antecipados previstos no Termo de Emissão Unique Tower, o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado em parcela única (<i>bullet</i>), na Data de Vencimento.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos antecipados previstos no Termo de Emissão Unique Tower, a Remuneração será



	paga mensalmente, sempre nas datas previstas no cronograma de pagamento das Notas Comerciais Unique Tower previsto no Termo de Emissão Unique Tower.
Local de Pagamento	Os pagamentos relativos às Notas Comerciais Unique Tower serão pagos diretamente na Conta do patrimônio separado dos CRI, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), sob o nº 42895-8, na agência nº 7307.
Garantias	A CCI é emitida sem garantia real imobiliária e com garantia fidejussória.



Anexo ao "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda."

ANEXO B AO ADITAMENTO
NOVO ANEXO VII AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS – VARANDAS CLUBE

Tabela 1 – Identificação do Empreendimento

Empreendimento	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Realiza Empreendimento Anápolis X SPE Ltda. (Varandas Joy)	Vila Formosa, CEP 75115-490, Município de Anápolis, Estado de Goiás	Matrícula nº 111.719 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Anápolis, Estado de Goiás	Não	Não	Sim
Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia II SPE - Ltda. (Bossa)	Avenida Lapa do Lobo, nº 1250, Bairro Granja Marileusa, CEP 38406-	Matrícula nº 167.356, no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia,	Não	Não	Sim



	644, cidade Uberlândia, Estado de Minas Gerais	Estado de Minas Gerais			
--	---	------------------------------	--	--	--

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos no Empreendimento Bossa e no Empreendimento Varandas Joy

2.1. Empreendimento Bossa e Empreendimento Varandas Joy

Empreendimento	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto (R\$) (A)	Gastos já realizados no Empreendimento até a Data de Emissão (R\$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento (R\$) (C=A-B)	Valores a serem destinados ao Empreendimento em função de outros CRI emitidos (R\$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a Serem alocados no Empreendimento (R\$) (E=C-D)	Valor estimado de recursos da presente Emissão a serem alocados no Empreendimento conforme cronograma semestral constante da tabela 3 abaixo	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
-----------------------	--	---	---	---	--	---	---	--



							(Destinação) (R\$)	
Varandas Joy	Obras	R\$ 58.434.230	R\$ 28.801.720	R\$ 29.632.510	R\$20.000.000	R\$ 9.632.510	R\$ 5.000.000,00	33%
Bossa	Obras	R\$ 54.446.480	R\$ 7.546.720	R\$ 46.899.760	R\$20.450.366	R\$ 26.449.393	R\$10.000.000,00	67%

(*) Os percentuais acima indicados do Empreendimento Bossa e do Empreendimento Varandas Joy, conforme o caso, foram calculados com base no Valor Total da Emissão das Notas Comerciais Varandas Clube, qual seja, R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

2.2. Empreendimento vinculado a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimentos vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
Varandas Joy	Não	N/A	N/A
Bossa	Não	N/A	N/A

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos das Notas Comerciais Varandas Clube (Semestral) ao Empreendimento Bossa e ao Empreendimento Varandas Joy

Total de recursos desta Emissão a serem alocados (destinados) ao Empreendimento Bossa e ao Empreendimento Varandas Joy em cada semestre (R\$):

Ano / Semestre	1º Semestre (R\$)	2º Semestre (R\$)	Total (R\$)
2025	R\$ 0,00	R\$ 2.250.000,00	R\$ 2.250.000,00
2026	R\$ 3.300.000,00	R\$ 4.500.000,00	R\$ 7.800.000,00
2027	R\$ 4.200.000,00	R\$ 750.000,00	R\$ 4.950.000,00
TOTAL (R\$)			R\$ 15.000.000,00



O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, não será necessário aditar qualquer Documento da Operação.

No último ano, a SPE Varandas Clube, a SPE Bossa e a SPE Varandas Joy empregaram em empreendimentos imobiliários por elas titularizados e para o desenvolvimento de atividades previstas em seus respectivos objetos sociais o valor de aproximadamente R\$ 21.435.750,00 (vinte um milhões, quatrocentos e trinta e cinco mil e setecentos e cinquenta reais). Isso demonstra a capacidade da SPE Varandas Clube, da SPE Bossa e da SPE Varandas Joy em realizar a destinação de recursos no prazo previsto no Termo de Emissão Varandas Clube, conforme previsto na alínea "vi" do item 2.4.1 do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA SPE VARANDAS CLUBE, DA SPE BOSSA E DA SPE VARANDAS JOY DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS – UNIQUE TOWER

Tabela 1 – Identificação do Empreendimento

Empreendimento	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Empreendimento o objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação ?
RESIDENCIAL REALIZA EMPREENDIMENTO UBERLÂNDIA X SPE – LTDA (Prime Clube Uberlandia)	Avenida A-01, nº 200 Bairro Granja Marileusa, CEP 38406-644, cidade Uberlândia, Estado de	Matrícula nº 272.169, no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia, Estado de Minas Gerais	Sim	Não	Sim



	Minas Gerais				
--	--------------	--	--	--	--

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos no Empreendimento Prime Clube

2.1. Empreendimento Prime Clube

Empreendimento	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto (R\$) (A)	Gastos já realizados no Empreendimento até a Data de Emissão (R\$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento (R\$) (C=A-B)	Valores a serem destinados ao Empreendimento em função de outros CRI emitidos (R\$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a Serem alocados no Empreendimento (R\$) (E=C-D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados no Empreendimento conforme cronograma semestral constante da tabela 3 abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
Empreendimento Prime Clube	Obras	R\$ 54.500.212,16	R\$ 2.717.476,00	R\$ 51.782.736,16	R\$ 18.000.000,00	R\$ 33.782.736,16	R\$ 10.154.932,64	100%

(*) Os percentuais acima indicados do Empreendimento Prime Clube, foram calculados com base no Valor Total da Emissão dos CRI como um todo, qual seja, até R\$ 110.000,00 (cento e dez milhões de reais).



2.2. Empreendimento vinculado a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimentos vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
Empreendimento Prime Clube	Sim	CRI 70	Obras

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos das Notas Comerciais (Semestral) ao Empreendimento Prime Clube

Total de recursos desta Emissão a serem alocados (destinados) ao Empreendimento Prime Clube em cada semestre (R\$):

Ano / Semestre	1º Semestre (R\$)	2º Semestre (R\$)	Total (R\$)
2025	R\$ 2.944.930,47	R\$ 1.827.887,88	R\$ 4.772.818,34
2026	R\$ 2.335.634,51	R\$ 3.046.479,79	R\$ 5.382.114,30
2027	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
TOTAL (R\$)			R\$ 10.154.932,64

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, não será necessário aditar qualquer Documento da Operação.

No último ano, a Emitente e a SPE Prime Clube empregaram em empreendimentos imobiliários por elas titularizados e para o desenvolvimento de atividades previstas em seus respectivos objetos sociais o valor de aproximadamente R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais). Isso demonstra a capacidade da Emitente e da SPE Prime Clube em realizar a destinação de recursos no prazo previsto no Termo de Emissão Unique Tower, conforme previsto na alínea "vi" do item 2.4.1 do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA EMITENTE E DA SPE PRIME CLUBE DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS