



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES DA 68ª
EMISSÃO DA**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
como Emissora

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO JABOH EDIFÍCIO
RESIDENCIAL SPE LTDA.**

celebrado com



OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
como Agente Fiduciário

Datado de 16 de outubro de 2024

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES DA 68ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA JABOH EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular (conforme definido abaixo):

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 68ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Jaboh Edifício Residencial SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização" ou "Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 68ª Emissão, da Habitasec Securitizadora S.A., nos termos (i) da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei 11.076"); (ii) da Resolução CVM 60; e (iii) da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"); bem como as demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento.

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas não definidas neste Termo de Securitização terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

<u>“Agente Fiduciário”</u>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
<u>“Agente de Monitoramento”</u>	A MONITOR IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Luiz Carlos Berrini, nº 550, CEP 04571-000, inscrita no CNPJ sob o nº 24.961.698/0001-70.
<u>“Agente de Obras”</u>	A VALIENG ASSESSORIA EM GESTÃO DE OBRAS LTDA , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Valinhos, estado de São Paulo, na Rua Monsenhor Manoel Correa de Macedo, nº 44, Residencial Madre, CEP: 13272-723, inscrita no CNPJ sob o nº 21.694.974/0001-92.
<u>“Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo”</u>	A alienação fiduciária da totalidade das futuras unidades autônomas integrantes do Empreendimento Alvo, formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo.
<u>“Alienação Fiduciária Quotas SPE”</u>	A alienação fiduciária que será constituída sobre a totalidade das quotas de emissão da Devedora, detidas pela Avalista Bonelli, formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE.
<u>“ANBIMA”</u>	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62.
<u>“Anexos”</u>	Os anexos do presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito.

<u>“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI”</u>	A assembleia de Titulares dos CRI, conforme prevista na cláusula 1.11.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Auditor Independente”</u>	Significa o auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado.
<u>“Aval”</u>	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas na CCB, em garantia do cumprimento integral das Obrigações Garantidas.
<u>“Avalistas”</u>	Em conjunto (i) BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Sorocaba, estado de São Paulo, na Rua Milton Monzoni Wagner, nº 154 – Parque Campolim, CEP 18047-634, inscrita no CNPJ sob o nº 09.569.513/0001-92, (ii) ROBERTO BONASSOLI , brasileiro, casado, portador do RG nº 19.439.419-0-SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 090.375.028-73; e (iii) ROSIANI BERNARDI TOZI BONASSOLI , brasileira, casada, portadora do RG nº 20.982.734-8-SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 160.058.408-00, ambos residentes e domiciliados cidade de Sorocaba, no estado de São Paulo, na Rua Sônia Maria Rosa, 50 LT 26 QD P, Jardim Moraes, CEP 18087-550.
<u>“B3”</u>	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3 , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-010, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central e pela CVM, para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira.
<u>“BACEN”</u>	O Banco Central do Brasil;
<u>“Banco Liquidante”</u>	O Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Bloco Torre Olavo Setubal, Bairro Parque Jabaquara, CEP 043.44-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI.
<u>“Boletins de Subscrição”</u>	São os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua

	adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.
<u>“CCB”</u> ou <u>“Cédula”</u>	A Cédula de Crédito Bancário – CCB nº 042366939, emitida pela Devedora, no valor de R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais), em favor do Credor, abaixo definido, avalizada pelo Avalistas, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
<u>“Cedente”</u> ou <u>“Credor Original”</u> ou <u>“Credor”</u>	BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1765, 1º andar, conjunto 11, CEP 01311-930, inscrita no CNPJ sob o nº 34.337.707/0001-00.
<u>“Cessão e Promessa de Fiduciária”</u>	A cessão e promessa de cessão fiduciária sobre todo e qualquer recebível oriundo da alienação das unidades autônomas já alienadas e das unidades autônomas em estoque ou em processo de distrato do Empreendimento Alvo, formalizada por meio do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária.
<u>“CETIP21”</u>	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário.
<u>“CMN”</u>	O Conselho Monetário Nacional.
<u>“Código ANBIMA”</u>	O <i>“Código de Ofertas Públicas”</i> editado pela ANBIMA atualmente vigente.
<u>“CNPJ”</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<u>“Código Civil”</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la.
<u>“Código de Processo Civil”</u>	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la.
<u>“Comunicado de Encerramento”</u>	O comunicado de encerramento da Oferta, na forma do artigo 76 da Resolução CVM 160, e na forma deste Termo.
<u>“Comunicado de Início”</u>	O comunicado de início da Oferta, na forma do artigo 47 da Resolução CVM 160, e na forma deste Termo.
<u>“Condições Precedentes”</u>	As Condições Precedentes descritas na cláusula 2.2. e seguintes da CCB.

<u>“Conta Livre Movimentação”</u>	A conta corrente nº 67097-9, da agência 00021, no Banco Sisprime (84), de titularidade da Devedora.
<u>“Conta Patrimônio Separado”</u>	A conta corrente nº 50073-1, agência 7307, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S/A, de titularidade da Emissora.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, tendo por objeto a alienação fiduciária da totalidade das futuras unidades autônomas integrantes do Empreendimento Alvo.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária Quotas SPE”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e outras Avenças</i> ”, celebrado nesta data entre a Avalista Bonelli, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de Fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, tendo por objeto alienação Fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da empresa Devedora, detidas pela Avalista Bonelli.
<u>“Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças</i> ”, celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de cedente, e a Emissora, na qualidade de cessionária, tendo por objeto a cessão e promessa de cessão fiduciária sobre todo e qualquer recebível oriundo da alienação das unidades autônomas já alienadas e das unidades autônomas em estoque ou em processo de distrato do Empreendimento Alvo.
<u>“Contrato de Cessão”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato Cessão de Créditos, Transferência de Cédula Bancário e Outras Avenças</i> ”, celebrado nesta data entre o Credor Original e a Emissora.
<u>“Controle” e “Controladas”</u>	Tem o significado atribuído no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<u>“Coordenador Líder”</u>	A Securitizadora.
<u>“CPF”</u>	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Significam todos e quaisquer direitos relacionados à CCB, incluindo o direito relacionado ao Valor de Principal, da Atualização Monetária, da Remuneração e dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios,

	multas, penalidades, indenizações demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula.
<u>“CRI”</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 68ª emissão da Securitizadora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 20 a 24 da Lei 14.430.
<u>“CRI 1ª Série”</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 68ª emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente Emissão.
<u>“CRI 2ª Série”</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 68ª emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente Emissão.
<u>“CRI 3ª Série”</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 68ª emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente Emissão.
<u>“CRI 4ª Série”</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série da 68ª emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente Emissão.
<u>“CRI em Circulação”</u>	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Devedora e pela Emissora, ou que sejam de titularidade de suas respectivas empresas ligadas, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização.
<u>“CVM”</u>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Emissão”</u>	A data de emissão dos CRI, qual seja, 16 de outubro de 2024.
<u>“Data de Integralização”</u>	Qualquer data em que forem integralizados parcial ou totalmente os CRI, em moeda corrente nacional, pelos

	Investidores Profissionais.
<u>“Data de Pagamento”</u>	Cada uma das datas de pagamento dos CRI, conforme previstas no Anexo I deste Termo de Securitização, considerando em conjunto as Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI e Datas de Pagamento de Principal.
<u>“Data de Pagamento de Remuneração dos CRI”</u>	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração aos Titulares de CRI, pagamentos estes que serão realizados conforme constante do Anexo I a este Termo de Securitização.
<u>“Data de Pagamento de Principal dos CRI”</u>	Significa a data de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, pagamento este que será realizado em parcela única na Data de Vencimento, nos termos dos Boletins de Subscrição.
<u>“Data Primeira Integralização”</u>	A data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização dos CRI.
<u>“Data de Vencimento”</u>	Em conjunto: (i) a data de vencimento dos CRI da Primeira Série, qual seja, 16/10/2029; (ii) a data de vencimento dos CRI da Segunda Série, qual seja, 16/10/2029; (iii) a data de vencimento dos CRI da Terceira Série, qual seja, 17/10/2029; e, (iv) a data de vencimento dos CRI da Quarta Série, qual seja, 17/10/2029.
<u>“Data de Verificação de Enquadramento”</u>	A data de verificação da Razão de Garantia, qual seja, o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à Data de Pagamento, conforme cláusula 3.7.3. da CCB.
<u>“Despesas”</u>	Todas e quaisquer despesas, honorários, encargos próprios, custas e emolumentos decorrentes da gestão da estruturação, emissão, distribuição e liquidação dos CRI, além das despesas flat e recorrentes da Operação listadas no Anexo V da CCB.
<u>“Devedora”</u>	A JABOH EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Sorocaba, no estado de São Paulo, na Avenida Antônio Carlos Comitre, nº 1328, sala B, Parque Campolim, CEP 18.047-620, inscrita no CNPJ sob o nº 45.774.689/0001-40;
<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u>	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
<u>“Direitos Creditórios”</u>	Os recebíveis decorrentes da alienação das Unidades Alienadas e das Unidades Estoque do Empreendimento

	Alvo, conforme descritos no Contrato de Cessão e Promessa de Fiduciária.
<u>“Documentos da Operação”</u>	Em conjunto: (i) a CCB (ii) o Contrato de Cessão, (iii) a CCI (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (v) o Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE; (vii) este Termo de Securitização; (viii) os Boletins de Subscrição; e (ix) os demais documentos referentes à Oferta dos CRI, nos termos da regulamentação aplicável.
<u>“Documentos Comprobatórios”</u>	O Relatório de Medição e as notas fiscais, acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação de notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis, atos societários e demais documentos comprobatórios que demonstrem a correta destinação dos Créditos Imobiliários, conforme a cláusula 1.3 da CCB.
<u>“Emissão”</u>	1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries de 68ª Emissão da Emissora.
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u>	A HABITASEC SECURITIZADORA , acima qualificada.
<u>“Empreendimento Alvo”</u>	O empreendimento imobiliário residencial em fase de desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária pela Devedora, objeto da matrícula nº 227.345, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba, estado de São Paulo.
<u>“Encargos Moratórios”</u>	Significa que, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida ao Credor, ou a seu cessionário, os débitos em atraso serão corrigidos monetariamente e ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
<u>“Escriturador”</u>	A Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na

	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u>	Significa a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos nas cláusulas 5.3 e 5.4 da CCB, que ensejará, ou não, a ocorrência do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, observados os termos da CCB, bem como o previsto na cláusula 1.6.4 deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Despesas”</u>	Significa o fundo a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção de parte do Valor da Primeira Integralização, no montante de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), composto pelos recursos financeiros necessários ao custeio de, no mínimo, 12 (doze) meses das Despesas.
<u>“Fundo de Reserva”</u>	Significa o fundo a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção de parte do Valor da Primeira Integralização e da Segunda Integralização, conforme aplicável, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), considerando que R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) serão retidos na Primeira Integralização e R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) serão retidos na Segunda Integralização, sendo este o valor necessário para pagamento de, no mínimo, 3 (três) parcelas imediatamente subsequentes de Remuneração.
<u>“Fundo de Obras”</u>	Significa o fundo a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, mediante retenção de parte do Valor da Primeira Integralização e do Valor da Segunda Integralização, bem como do Valor da Terceira Integralização composto por, no mínimo, 100% (cento por cento) dos recursos necessários à construção remanescente do Empreendimento Alvo, nos termos da cláusula 10.1.4 da CCB.
<u>“Fundos”</u>	Em conjunto o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras.
<u>“Garantias”</u>	Em conjunto: (i) a Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (ii) a Alienação Fiduciária Quotas SPE; (iii) a Cessão e

	a Promessa de Cessão Fiduciária; (iv) o Aval; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; e (vii) o Fundo de Obras.
<u>“Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático”</u>	São as hipóteses de vencimento antecipado automático da CCB previstas na Cláusula 1.2.6.6.4.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático”</u>	São as hipóteses de vencimento antecipado não automático da CCB previstas na Cláusula 1.2.6.6.4.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Os investidores definidos nos termos do artigo 11 e 13 da Resolução CVM 30.
<u>“Investimentos Permitidos”</u>	Significa: os (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional, (ii) títulos emitidos por instituições financeiras de primeira linha; e/ou (iii) fundos de investimento de renda fixa que invistam nos valores mobiliários referidos nos itens (i) e (ii) acima, os quais deverão contar com liquidez diária.
<u>“IPCA” ou “IPCA/IBGE”</u>	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>“JUCESP”</u>	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<u>“Lei Anticorrupção”</u>	São as Leis nºs 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o <i>US Foreign Corrupt Practices Act</i> (FCPA) e o <i>UK Bribery Act</i> , conforme aplicáveis.
<u>“Lei nº 6.385/76”</u>	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 6.404/76” ou “Lei das Sociedades por Ações”</u>	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 8.981/95”</u>	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 10.931/04”</u>	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 11.101/05”</u>	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
<u>“Lei 13.874”</u>	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada.
<u>“Lei nº 14.195/21”</u>	É a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021.

<u>“Lei nº 14.430/22”</u>	É a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
<u>“MDA”</u>	O Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3).
<u>“Obrigações Garantidas”</u>	Significa, em conjunto: todas as obrigações assumidas pela Emitente por ocasião da CCB, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações principais ou acessórias, pecuniárias ou não, tais como os montantes devidos a título de Valor de Principal, Atualização Monetária, Remuneração, encargos moratórios, prêmios e encargos legais ou contratuais assumidos e que venham a ser assumidos pela Devedora na Cédula ou nos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de vencimento antecipado, (b) de todas e quaisquer despesas incorridas por conta da emissão da Cédula, da emissão dos CRI e/ou relacionadas ao Patrimônio Separado e de todos os custos e despesas incorridos para fins de execução das garantias, bem como o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada em razão da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e prerrogativas decorrentes dos CRI, incluindo honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, além de eventuais tributos, taxas e comissões; (c) de quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Emitente nos da CCB, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos na CCB ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e (d) das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos da CCB e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial,

	e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias.
<u>“Oferta”</u>	São as ofertas públicas de distribuição dos CRI, realizadas nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços, com registro automático perante a CVM, destinada exclusivamente a investidores profissionais.
<u>“Ônus”</u>	Significa quaisquer ônus, gravames, direitos e opções, compromisso de compra ou de venda, outorga de opção, preferência ou prioridade, direitos reais ou pessoais, e quaisquer feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, tributos (federais, estaduais ou municipais), de qualquer natureza, inclusive por atos involuntários.
<u>“Patrimônio Separado”</u>	O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, pela Conta do Patrimônio Separado, pelas Garantias e pelos Fundos, após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, nos termos deste Termo de Securitização, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, incluindo todos seus respectivos acessórios.
<u>“Preço de Integralização”</u>	O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário para os CRI subscritos e integralizados na Data da Primeira Integralização; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA até a Data de Vencimento, acrescido da Remuneração para os CRI subscritos e integralizados após a Data da Primeira Integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização.
<u>“Razão de Garantia”</u>	o resultado calculado na forma percentual, da razão dos seguintes fatores: (a) como numerador, a soma (i) de todos os valores de Direitos Creditórios que atendam os Critérios de Elegibilidade, trazidos a valor presente pela mesma Remuneração da CCB, na Data de Pagamento

	imediatamente anterior à Data de Verificação de Enquadramento (“ <u>Valor Presente Recebíveis</u> ”); e (ii) do valor estimado das Unidades Estoque ou em processo de distrato, obtido pela multiplicação da área privativa destas unidades pelo valor do metro quadrado de área útil nominal médio das 10 (dez) últimas unidades vendidas (“ <u>VGV Estoque</u> ”); e (b) como denominador, a soma (i) do Valor de Principal Atualizado até a Data de Pagamento imediatamente anterior à Data de Verificação de Enquadramento, acrescido da Remuneração; e, (ii) do valor das tranches previstas.
“ <u>Razão de Garantia Mínima</u> ”	Significa o percentual mínimo de 130% (cento e trinta por cento) que a Razão de Garantia deve observar até a quitação integral das Obrigações Garantidas.
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”	Significa o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, na forma do artigo 25º da Lei 14.430/2022, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.
“ <u>Regras e Procedimentos da ANBIMA</u> ”	Significa as “ <i>Regras e Procedimentos para Classificação de CRI</i> ”, constante nas “ <i>Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas</i> ” da ANBIMA, conforme alterado.
“ <u>Remuneração</u> ”	Tem o significado atribuído na cláusula 1.3.1 item 13, deste Termo de Securitização.
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”	A Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”	A Resolução CVM nº 30, de 12 de maio de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 44</u> ”	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 80</u> ”	É a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022,

	conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 81”</u>	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 160”</u>	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>“Taxa de Administração”</u>	A taxa mensal, de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA, desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata die</i> se necessário, a que a Emissora faz jus.
<u>“Termo de Securitização”</u>	Significa este Termo.
<u>“Titulares de CRI”</u>	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.
<u>“Valor da Cessão”</u>	O valor a ser pago pela Emissora à Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.
<u>“Valor de Principal”</u> ou <u>“Valor Nominal Unitário”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 1.3.1 item 5, deste Termo de Securitização.
<u>“Valor de Principal Atualizado”</u> ou <u>“Valor Nominal Unitário Atualizado”</u>	Corresponde ao Valor de Principal ou Valor Nominal Unitário atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA até a Data de Vencimento, acrescido da Remuneração para os CRI subscritos e integralizados após a Data da Primeira Integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização.
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”</u>	O valor necessário para pagamento de, no mínimo, 3 (três) parcelas imediatamente subsequentes de Remuneração.
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u>	O valor necessário para manutenção de no mínimo 12 (doze) meses da Operação de Securitização.
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	Na Data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais).

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. Aprovações da Emissão. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas nos

termos do estatuto social da Emissora, mediante deliberação tomada em assembleia geral extraordinária realizada em 14 de junho de 2024, arquivada na JUCESP sob o nº 0.898.094/24-0.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI de suas 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries de sua 68ª Emissão, cujas características são descritas na cláusula 1.3.1 deste Termo de Securitização.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão, os Créditos Imobiliários oriundos da CCB, com valor nominal de até R\$ 16.000.000,00 (dezesesse milhões de reais), na Data da Emissão.

2.2.1. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.3. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação em decorrência de outras obrigações da Emissora.

2.3.1. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.4. Pagamento do Valor da Cessão. Os Créditos Imobiliários serão adquiridos pela Emissora a partir da implementação das Condições Precedentes descritas na CCB e no Contrato de Cessão, mediante o pagamento do Valor da Cessão, conforme previsto no Contrato de Cessão, com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI no mercado primário.

2.5. Forma de Pagamento. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão utilizados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão.

2.6. Garantias da Operação. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias:

2.6.1. Aval. A garantia fidejussória na forma de aval dos Avalistas, formalizada através da CCB e do Contrato de Cessão;

2.6.2. Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo. A alienação fiduciária da totalidade das futuras unidades autônomas integrantes do Empreendimento Alvo, a ser formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo;

2.6.3. Alienação Fiduciária Quotas SPE. A alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da Devedora, formalizada por meio do Contrato de Alienação Quotas SPE;

2.6.4. Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária. A cessão e promessa de cessão fiduciária sobre todo e qualquer recebível oriundo da alienação das unidades autônomas já alienadas do Empreendimento Alvo e das unidades autônomas em estoque ou em processo de distrato do Empreendimento Alvo, a ser formalizada por meio da celebração do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária;

2.6.5. Fundo de Despesas. A constituição de um fundo de despesas composto pelos recursos financeiros necessários ao custeio de, no mínimo, 12 (doze) meses da Operação, cujo os recursos serão utilizados para fazer frente aos pagamentos de todas as despesas recorrentes relacionadas à CCB e aos CRI, nos termos do disposto na CCB.

2.6.5.1. O Valor Mínimo do Fundo de Despesas será apurado mensalmente pela Emissora, em cada Data de Verificação.

2.6.5.2. Caso o montante esteja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, este deverá ser recomposto com parte dos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista na cláusula 1.8.5 deste Termo de Securitização.

2.6.6. Fundo de Reserva. A constituição de um fundo de reserva composto pelo valor correspondente a, no mínimo, as 3 (três) parcelas mensais imediatamente subsequentes de Remuneração, cujo os recursos poderão ser utilizados pela

Emissora para cobrir eventuais inadimplências da Devedora e/ou Avalistas em relação ao pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas.

2.6.6.1. O Valor Mínimo do Fundo de Reservas será apurado conforme disposto na CCB.

2.6.6.2. Caso o montante esteja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, este deverá ser recomposto com parte dos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista na cláusula 1.8.5 deste Termo de Securitização.

2.6.7. Fundo de Obras. A constituição de um fundo de obras composto pelos recursos remanescentes necessários à construção do Empreendimento Alvo, que será apurado conforme o disposto na CCB.

2.6.8. Se os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado não forem suficientes para satisfazer os pagamentos previstos nas cláusulas 2.6.5, 2.6.6 e 2.6.7 supra, a Devedora e/ou os Avalistas deverão complementar o saldo existente de forma a viabilizar a realização da totalidade dos referidos pagamentos, na forma do previsto na Cédula.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA EMISSÃO

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

1ª Série Sênior	
1.	Série: 1ª Série - Sênior;
2.	Emissão: 68ª Emissão;
3.	Quantidade de CRI: 5.550 CRI;
4.	Valor da Série: O Valor da Série será de R\$ 5.550.000,00 (cinco milhões e quinhentos e cinquenta mil reais) na Data de Emissão;
5.	Valor Nominal Unitário: Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
6.	Data de Emissão: 16 de outubro de 2024;
7.	Data de Vencimento: 16 de outubro de 2029;

8. Classificação de CRI (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações):

Nível 1: Natureza: corporativo;

Nível 2: Concentração: concentrado;

Nível 3: Tipo de segmento (lastro): CCB; e

Nível 4: Tipo de contrato: Cédula de Crédito Bancário.

9. Forma: o CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural;

10. Prazo: O prazo total de dias corridos dos CRI da primeira série será o período compreendido entre a Data de Emissão dos CRI e a Data de Vencimento, totalizando 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, ressalvados os Eventos de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido a seguir);

11. Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Amortização Antecipada Facultativa ou o Resgate Antecipado, os CRI serão amortizados em uma única parcela na Data de Vencimento;

12. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Unitário dos CRI será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE;

13. Remuneração: Sem prejuízo da atualização monetária, a partir da Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios fixos correspondentes a uma taxa equivalente a 10% (dez por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI até a Data de Vencimento, nos termos previstos na CCB;

14. Datas de Pagamento da Remuneração: O pagamento da Remuneração pela Emissora será feito conforme tabela constante no Anexo I, sendo o primeiro pagamento devido em 18 de novembro de 2024 e o último pagamento devido na Data de Vencimento (cada uma, "Data de Pagamento");

15. Ambiente de Depósito, distribuição, negociação e Liquidação Financeira: B3;

16. Fatores de Riscos: Conforme Cláusula 1.17.1 deste Termo de Securitização;

17. Garantias dos CRI: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos (i) pelo aval dos Avalistas; (ii) pela Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (iii) pela Alienação Fiduciária Quotas SPE;

(iv) pela Cessão e a Promessa de Cessão Fiduciária; (v) pelo Fundo de Despesas; (vi) pelo Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras Imóvel, outorgadas no âmbito da CCB, por instrumentos próprios;

18. Regime Fiduciário: Sim; e

19. Patrimônio Separado: O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, pelas Garantias, pelos Fundos, pela Conta do Patrimônio Separado e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 26, II da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

2ª Série Subordinada

20. Série: 2ª Série - Subordinada;

21. Emissão: 68ª Emissão;

22. Quantidade de CRI: 5.550 CRI;

23. Valor da Série: O Valor da Série será de R\$ 5.550.000,00 (cinco milhões e quinhentos e cinquenta mil reais) na Data de Emissão;

24. Valor Nominal Unitário: Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

25. Data de Emissão: 16 de outubro de 2024;

26. Data de Vencimento: 16 de outubro de 2029;

27. Classificação de CRI (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações):

Nível 1: Natureza: corporativo;

Nível 2: Concentração: concentrado;

Nível 3: Tipo de segmento (lastro): CCB; e

Nível 4: Tipo de contrato: Cédula de Crédito Bancário.

28. Forma: o CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural;

29. Prazo: O prazo total de dias corridos dos CRI da segunda série será o período compreendido entre a Data de Emissão dos CRI e a Data de Vencimento, totalizando 1.826

(mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, ressalvados os Eventos de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido a seguir);

30. Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Amortização Antecipada Facultativa ou o Resgate Antecipado, os CRI serão amortizados em uma única parcela na Data de Vencimento;

31. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Unitário dos CRI será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE;

32. Remuneração: Sem prejuízo da atualização monetária, a partir da Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios fixos correspondentes a uma taxa equivalente a 14% (quatorze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI até a Data de Vencimento, nos termos previstos na CCB;

33. Datas de Pagamento da Remuneração: O pagamento da Remuneração pela Emissora será feito conforme tabela constante no Anexo I, sendo o primeiro pagamento devido em 18 de novembro de 2024 e o último pagamento devido na Data de Vencimento (cada uma, "Data de Pagamento");

34. Ambiente de Depósito, distribuição, negociação e Liquidação Financeira: B3;

35. Fatores de Riscos: Conforme Cláusula 1.17.1 deste Termo de Securitização;

36. Garantias dos CRI: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos (i) pelo aval dos Avalistas; (ii) pela Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (iii) pela Alienação Fiduciária Quotas SPE; (iv) pela Cessão e a Promessa de Cessão Fiduciária; (v) pelo Fundo de Despesas; (vi) pelo Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras Imóvel, outorgadas no âmbito da CCB, por instrumentos próprios;

37. Regime Fiduciário: Sim; e

Patrimônio Separado: O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, pelas Garantias, pelos Fundos, pela Conta do Patrimônio Separado e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do

patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 26, II da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

3ª Série Sênior

- 38. Série:** 3ª Série - Sênior;
- 39. Emissão:** 68ª Emissão;
- 40. Quantidade de CRI:** 2.450 CRI;
- 41. Valor da Série:** O Valor da Série será de R\$ 2.450.000,00 (dois milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais) na Data de Emissão;
- 42. Valor Nominal Unitário:** Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- 43. Data de Emissão:** 16 de outubro de 2024;
- 44. Data de Vencimento:** 17 de outubro de 2029;
- 45. Classificação de CRI** (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações):
- Nível 1:** Natureza: corporativo;
- Nível 2:** Concentração: concentrado;
- Nível 3:** Tipo de segmento (lastro): CCB; e
- Nível 4:** Tipo de contrato: Cédula de Crédito Bancário.
- 46. Forma:** o CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural;
- 47. Prazo:** O prazo total de dias corridos dos CRI da terceira série será o período compreendido entre a Data de Emissão dos CRI e a Data de Vencimento, totalizando 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, ressalvados os Eventos de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido a seguir);
- 48. Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Amortização Antecipada Facultativa ou o Resgate Antecipado, os CRI serão amortizados em uma única parcela na Data de Vencimento;
- 49. Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Unitário dos CRI será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE;
- 50. Remuneração:** Sem prejuízo da atualização monetária, a partir da Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal

Unitário atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios fixos correspondentes a uma taxa equivalente a 10% (dez por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI até a Data de Vencimento, nos termos previstos na CCB;

51. Datas de Pagamento da Remuneração: O pagamento da Remuneração pela Emissora será feito conforme tabela constante no Anexo I, sendo o primeiro pagamento devido em 19 de novembro de 2024 e o último pagamento devido na Data de Vencimento (cada uma, "Data de Pagamento");

52. Ambiente de Depósito, distribuição, negociação e Liquidação Financeira: B3;

53. Fatores de Riscos: Conforme Cláusula 1.17.1 deste Termo de Securitização;

54. Garantias dos CRI: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos (i) pelo aval dos Avalistas; (ii) pela Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (iii) pela Alienação Fiduciária Quotas SPE; (iv) pela Cessão e a Promessa de Cessão Fiduciária; (v) pelo Fundo de Despesas; (vi) pelo Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras Imóvel, outorgadas no âmbito da CCB, por instrumentos próprios;

55. Regime Fiduciário: Sim; e

Patrimônio Separado: O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, pelas Garantias, pelos Fundos, pela Conta do Patrimônio Separado e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 26, II da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

4ª Série Subordinada

56. Série: 4ª Série - Subordinada;

57. Emissão: 68ª Emissão;

58. Quantidade de CRI: 2.450 CRI;

59. Valor da Série: O Valor da Série será de R\$ 2.450.000,00 (dois milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais) na Data de Emissão;

- 60. Valor Nominal Unitário:** Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- 61. Data de Emissão:** 16 de outubro de 2024;
- 62. Data de Vencimento:** 17 de outubro de 2029;
- 63. Classificação de CRI** (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações):
- Nível 1:** Natureza: corporativo;
- Nível 2:** Concentração: concentrado;
- Nível 3:** Tipo de segmento (lastro): CCB; e
- Nível 4:** Tipo de contrato: Cédula de Crédito Bancário.
- 64. Forma:** o CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural;
- 65. Prazo:** O prazo total de dias corridos dos CRI da quarta série será o período compreendido entre a Data de Emissão dos CRI e a Data de Vencimento, totalizando 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, ressalvados os Eventos de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido a seguir);
- 66. Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Amortização Antecipada Facultativa ou o Resgate Antecipado, os CRI serão amortizados em uma única parcela na Data de Vencimento;
- 67. Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Unitário dos CRI será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE;
- 68. Remuneração:** Sem prejuízo da atualização monetária, a partir da Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios fixos correspondentes a uma taxa equivalente a 14% (quatorze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI até a Data de Vencimento, nos termos previstos na CCB;
- 69. Datas de Pagamento da Remuneração:** O pagamento da Remuneração pela Emissora será feito conforme tabela constante no Anexo I, sendo o primeiro pagamento devido em 19 de novembro de 2024 e o último pagamento devido na Data de Vencimento (cada uma, "Data de Pagamento");
- 70. Ambiente de Depósito, distribuição, negociação e Liquidação Financeira:** B3;

- 71. Fatores de Riscos:** Conforme Cláusula 1.17.1 deste Termo de Securitização;
- 72. Garantias dos CRI:** Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos (i) pelo aval dos Avalistas; (ii) pela Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (iii) pela Alienação Fiduciária Quotas SPE; (iv) pela Cessão e a Promessa de Cessão Fiduciária; (v) pelo Fundo de Despesas; (vi) pelo Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras Imóvel, outorgadas no âmbito da CCB, por instrumentos próprios;
- 73. Regime Fiduciário:** Sim; e
- Patrimônio Separado:** O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, pelas Garantias, pelos Fundos, pela Conta do Patrimônio Separado e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 26, II da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

3.2. Ofertas dos CRI. A 1ª e a 2ª Séries dos CRI serão objeto de uma distribuição pública (“Primeira Oferta”), e as 3ª e 4ª Séries dos CRI serão objeto de uma outra distribuição pública (“Segunda Oferta” e, em conjunto com a Primeira Oferta, simplesmente “Ofertas”), sequencialmente, ambas sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item (a) da Resolução CVM 160, pela própria Emissora, a seu exclusivo critério, sem a intermediação de instituição intermediária, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, e na forma deste Termo de Securitização, sem necessidade de aditamento dos Documentos da Operação.

3.2.1. Público-Alvo e Dispensa de Prospecto. As Ofertas serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais. Portanto, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, será dispensada a apresentação de prospecto para a realização das Ofertas, sendo certo que a CVM não realizará análise dos documentos das Ofertas nem de seus termos e condições, observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 160 e neste Termo.

3.2.1.1. No ato de subscrição dos CRI o Investidor Profissional deverá declarar que está ciente de que **(a)** foi dispensada a divulgação de um prospecto para a

realização da Oferta; **(b)** a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem seus termos e condições; e **(c)** pode haver restrições que se aplicam à revenda dos CRI, nos termos da cláusula abaixo.

3.2.1.2. Os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário: **(i)** entre Investidores Profissionais; ou **(ii)** entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da respectiva Oferta; ou, ainda, **(iii)** pelo público investidor em geral depois de decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da respectiva Oferta.

3.2.2. Requerimento de Registro Automático. O registro das Ofertas perante a CVM, relativas às 1ª e 2ª Séries dos CRI e às 3ª e 4ª Séries dos CRI, sequencialmente, será requerido pela Emissora, e automaticamente concedido pela CVM, mediante o atendimento das condições e a submissão, pela Emissora, dos documentos mencionados no artigo 27 da Resolução CVM 160.

3.2.3. Aviso ao Mercado. Considerando o registro automático das Ofertas perante a CVM, nos termos da cláusula 3.2.2 acima, a Emissora deverá divulgar o aviso ao mercado relativo a respectiva Oferta e Séries, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160 ("Aviso ao Mercado"), na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, a Emissora encaminhou à CVM e à B3 a versão eletrônica do Aviso ao Mercado.

3.2.4. Anúncio de Início. O período de distribuição (conforme cláusula 3.2.5 abaixo) será iniciado, mediante comunicação a ser enviada pela Emissora à CVM, em atendimento ao disposto no artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início" ou "Comunicado de Início"), após a obtenção do registro da respectiva Oferta na CVM. O Anúncio de Início será divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Emissora encaminhará à CVM e à B3 a versão eletrônica do Anúncio de Início.

3.2.5. Período de Distribuição. A distribuição, subscrição e integralização das Séries dos CRI, no âmbito das respectivas Ofertas, serão realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início de cada uma das Ofertas a serem realizadas.

3.2.6. Subscrição dos CRI. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição dos CRI, em cada uma das respectivas Ofertas, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e das respectivas Ofertas.

3.2.7. Integralização dos CRI. Os CRI serão integralizados pelos Investidores Profissionais, no mercado primário, nas datas de integralização de cada uma das Ofertas, no ato de subscrição, conforme previsto nos respectivos Boletins de Subscrição dos CRI, pelo Preço de Integralização dos CRI.

3.2.7.1. As 1ª e 2ª Séries dos CRI serão subscritas e integralizadas em mais de uma data de integralização dentro do período da Primeira Oferta, sendo certo que após a Data da Primeira Integralização, os CRI serão subscritos e integralizados pelo Valor Nominal Unitário atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA até a Data de Vencimento, acrescido da Remuneração de cada Série, rentabilizado desde a Data da Primeira Integralização (inclusive) até a data de efetiva integralização da respectiva Série (exclusive).

3.2.8. Forma de Integralização. Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização dos CRI, no ato de subscrição, nas datas constantes dos Boletins de Subscrição. Será admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que aplicados de forma igualitária a todos os CRI integralizados na mesma data.

3.2.8.1. A integralização dos CRI será realizada via B3.

3.2.8.2. Não será concedido nenhum desconto pela Emissora aos investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito das Ofertas. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de valores de investimento mínimos ou máximos.

3.2.8.3. Sujeito às disposições da regulamentação aplicável, a Emissora deverá realizar as Ofertas, garantindo: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores Profissionais seja justo e equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes.

3.2.9. Anúncio de Encerramento. O encerramento de cada uma das Ofertas será comunicado pela Emissora à CVM, em atendimento ao disposto no artigo 76 da

Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento”), quando da verificação do primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo da respectiva Oferta (nos termos da cláusula 3.2.5 acima); ou (ii) distribuição da totalidade dos CRI objeto da respectiva Oferta.

3.2.9.1. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, sendo certo que o saldo dos CRI que não forem colocados no âmbito das respectivas Ofertas serão cancelados pela Securitizadora, o que será formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, da CCB, da CCI e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, sem a necessidade de nova aprovação societária por qualquer das Partes ou de realização de Assembleia de Titulares dos CRI. O Coordenador Líder poderá encerrar a Oferta, de forma a definir como Valor Total da Emissão de CRI o valor dos CRI efetivamente colocado no âmbito das respectivas Ofertas.

3.2.9.2. Montante Mínimo da Primeira Oferta. A Distribuição Parcial da Primeira Oferta está sujeita a subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 5.900.000,00 (cinco milhões e novecentos mil reais).

3.2.10. Alteração de Características Essenciais da Oferta. Nos termos do artigo 67, §2º da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM, contudo, deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e a Emissora deve se certificar de que os potenciais Investidores Profissionais estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

3.2.10.1. Os Investidores Profissionais que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

3.2.10.2. Os Investidores Profissionais que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI, na forma e condições dos documentos da Oferta.

3.3. Declarações. Para fins da Resolução CVM 60, seguem como Anexo II, Anexo III, Anexo IV e Anexo V ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

3.4. Banco Liquidante. O Banco Liquidante será contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI executados por meio da B3.

CLÁUSULA QUARTA – FORMA E COMPROVAÇÃO DA TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Titularidade dos CRI. A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

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

CLÁUSULA QUINTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

5.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação positiva mensal do IPCA/IBGE, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula abaixo (“Atualização Monetária”):

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, após amortização ou incorporação de Juros Remuneratórios, se houver, ou na Data de Pagamento imediatamente anterior, o que ocorrer por último, informado/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:

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

Onde:

NI_k = Valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento. Após a Data de Pagamento, valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização. Exemplo: Se a data de evento ocorrer no mês de outubro, será utilizado o número-índice do IPCA do mês de agosto, divulgado em setembro.

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

dup = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive.

dut = Número de Dias Úteis contidos entre a última, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive (sendo que para o primeiro período de atualização o dut será 22).

5.1.1. Considera-se como “Data de Pagamento” as datas informadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

5.1.2. Quando da indisponibilidade do número-índice deverá ser utilizada a última projeção disponível da variação percentual do IPCA, apurado pelo IBGE, para calcular os valores *pro-rata* por dias corridos, procedendo-se à atualização do Valor de Principal até a data do evento ou vencimento, inclusive. O número-índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emitente e os Titulares do CRI, ou seu cessionário, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

5.1.3. O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

5.1.4. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA em até 15 (quinze) dias da data esperada para a sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo IGP-M/FGV ou outro índice que vier a substituí-lo. Caso o IGP-M/FGV também tenha sido extinto, o Credor deverá deliberar, ou seu cessionário deverá convocar, no 3º (terceiro) Dia Útil subsequente ao término do prazo de 15 (quinze) dias acima previsto, assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar a respeito. No prazo de

até 1 (um) Dia Útil após a realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI acima prevista, a Cessionária comunicará à Emitente o parâmetro substitutivo aprovado pelos titulares dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização, será utilizado, para o cálculo do valor da Atualização Monetária, a variação percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

5.1.5. Caso o IPCA/IBGE ou o IGP-M/FGV venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI acima mencionada, a referida assembleia não será mais realizada, e o referido índice passará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, a partir de sua divulgação.

5.1.6. Caso a Emitente não concorde com a taxa substitutiva informada pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, a Emitente deverá promover o resgate antecipado, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares dos CRI, pelo saldo do Valor de Principal Atualizado nos termos desta Cédula, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate. Nesta hipótese, para cálculo da Atualização Monetária aplicável à Cédula a ser resgatada e, consequentemente, cancelada, será utilizada a variação percentual produzida pelo último IPCA ou IGP-M divulgado, o que tiver sido extinto por último. Na hipótese deste item não será devido o Prêmio previsto na Cláusula 4.3.1 da CCB.

5.2. Remuneração. A partir da Data da Primeira Integralização dos CRI e/ou da respectiva Data de Integralização, conforme o caso, os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das CRI efetivamente integralizados, calculados de acordo com as fórmulas adiante (“Remuneração”).

5.2.1. Remuneração da 1ª Série – Sênior. A 1ª Série – Sênior fará jus a uma remuneração incidente sobre o saldo do Valor de Principal da 1ª Série - Sênior a uma taxa equivalente a 10,00% (dez por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir das respectivas datas de integralização dos CRI até a Data de Vencimento (“Remuneração 1ª Série - Sênior”). A Remuneração 1ª Série – Sênior será calculada de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VN_a \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = Definido acima.

FatorJuros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}} \right]$$

Onde:

i = 10 (dez inteiros)

dup = Número de Dias Úteis, base 252, entre a respectiva data de integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

5.2.1.1. Excepcionalmente na Data de Pagamento imediatamente posterior a respectiva data de integralização, será acrescentado no cálculo do *dup*, 1 (um) Dia Útil.

5.2.1.2. Para fins de cálculo da Remuneração 1ª Série - Sênior, define-se “Período de Capitalização 1ª Série - Sênior” como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na respectiva data de integralização dos CRI, inclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização 1ª Série - Sênior, ou (ii) na última Data de Pagamento, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento, exclusive. Cada Período de Capitalização 1ª Série – Sênior sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de Vencimento Antecipado, conforme o caso.

5.2.2. Remuneração da 2ª Série – Subordinada. A 2ª Série – Subordinada fará jus a uma remuneração incidente sobre o saldo do Valor de Principal da 2ª Série - Subordinada a uma taxa equivalente a 14,00% (quatorze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir das respectivas datas de integralização dos CRI até a Data de Vencimento (“Remuneração 2ª Série - Subordinada”). A Remuneração 2ª Série – Subordinada será calculada de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VN_a \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = Definido acima.

FatorJuros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}} \right]$$

Onde:

i = 14 (quatorze inteiros)

dup = Número de Dias Úteis, base 252, entre as respectivas datas de integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

5.2.2.1. Excepcionalmente na Data de Pagamento imediatamente posterior a respectiva data de integralização, será acrescentado no cálculo do *dup*, 1 (um) Dia Útil.

5.2.2.2. Para fins de cálculo da Remuneração 2ª Série - Subordinada, define-se "Período de Capitalização 2ª Série - Subordinada" como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na respectiva data de integralização dos CRI, inclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização 2ª Série - Subordinada, ou (ii) na última Data de Pagamento, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento, exclusive. Cada Período de Capitalização 2ª Série – Subordinada sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de Vencimento Antecipado, conforme o caso.

5.2.3. Remuneração da 3ª Série – Sênior. A 3ª Série - Sênior fará jus a uma remuneração incidente sobre o saldo do Valor de Principal da 3ª Série - Sênior a uma taxa equivalente a 10,00% (dez por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da respectiva data de integralização dos CRI até a Data de Vencimento ("Remuneração 3ª Série - Sênior"). A Remuneração 3ª Série – Sênior será

calculada de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VN_a \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = Definido acima.

FatorJuros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}} \right]$$

Onde:

i = 10 (dez inteiros)

dup = Número de Dias Úteis, base 252, entre a respectiva data de integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

5.2.3.1. Excepcionalmente na Data de Pagamento imediatamente posterior a respectiva data de integralização, será acrescentado no cálculo do *dup*, 1 (um) Dia Útil.

5.2.3.2. Para fins de cálculo da Remuneração 3ª Série - Sênior, define-se “Período de Capitalização 3ª Série - Sênior” como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na respectiva data de integralização dos CRI, inclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização 3ª Série - Sênior, ou (ii) na última Data de Pagamento, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento, exclusive. Cada Período de Capitalização 3ª Série – Sênior sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de Vencimento Antecipado, conforme o caso.

5.2.4. Remuneração da 4ª Série – Subordinada. A 4ª Série - Subordinada fará jus a uma remuneração incidente sobre o saldo do Valor de Principal da 4ª Série - Subordinada a uma taxa equivalente a 14,00% (quatorze por cento) ao ano, base 252

(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da respectiva data de integralização dos CRI até a Data de Vencimento ("Remuneração 4ª Série - Subordinada"). A Remuneração 4ª Série – Subordinada será calculada de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VN_a \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = Definido acima.

FatorJuros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}} \right]$$

Onde:

i = 14 (quatorze inteiros)

dup = Número de Dias Úteis, base 252, entre a respectiva data de integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

5.2.4.1. Excepcionalmente na Data de Pagamento imediatamente posterior a respectiva data de integralização, será acrescentado no cálculo do *dup*, 1 (um) Dia Útil.

5.2.4.2. Para fins de cálculo da Remuneração 4ª Série - Subordinada, define-se "Período de Capitalização 4ª Série - Subordinada" como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na respectiva data de integralização dos CRI, inclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização 4ª Série - Subordinada, ou (ii) na última Data de Pagamento, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento, exclusive. Cada Período de Capitalização 4ª Série – Subordinada sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de Vencimento Antecipado, conforme o caso.

5.2.5. As Remunerações dos CRI da 1ª Série – Sênior, 2ª Série – Subordinada, 3ª

Série – Sênior e 4ª Série - Subordinada serão pagas mensalmente, sempre nos dias previstos no cronograma de pagamento, indicados no Anexo I deste Termo de Securitização.

5.3. Amortização Programada. Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória ou Pagamento Antecipado Facultativo, conforme descritos e definidos na Cláusula Sexta, abaixo, ou de ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado, descritos na Cláusula Sétima, abaixo, conforme aplicável, o saldo devedor do Valor de Principal Atualizado será amortizado em uma única parcela (*bullet*) na Data de Vencimento ("Amortização Programada").

5.3.1. Os valores devidos a título de amortização serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{ai} = S_{Da} \times T_{ai}$$

Onde,

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

S_{Da} = Saldo do Valor Nominal Bruto, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

T_{ai} = i -ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o Cronograma de Pagamentos.

5.4. Prorrogação de Prazo. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação prevista ou decorrente do presente Termo de Securitização, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem acréscimo de juros ou de qualquer outro Encargo Moratório, se a data de vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil. Para os fins desta CCB, entende-se por "Dia Útil" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional. Quando a indicação de prazo contado por dia nesta Escritura não vier acompanhada de "Dia Útil" ou "Dias Úteis", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

6.1. Amortização Extraordinária – Cash Sweep. Após a emissão do Habite-se do Empreendimento Alvo, o pagamento dos tributos e da comissão de corretagem incidentes na

venda das unidades do Empreendimento Alvo (sendo os tributos limitados à alíquota de 4% e a comissão à alíquota de 6%), e após os pagamentos (i) das despesas relativas à CCB e ao Patrimônio Separado dos CRI, entendidas como aquelas incorridas e não pagas até a respectiva Data de Pagamento; (ii) da composição e/ou recomposição do Fundo de Reserva; (iii) das eventuais parcelas de Juros Remuneratórios capitalizados em meses anteriores e não pagas e da parcela vincenda no respectivo mês de pagamento; (iv) da composição e/ou recomposição do Fundo de Despesas; (v) da composição e/ou recomposição dos Fundos de Obras, observado o disposto na cláusula 10.1.4 e subitens da CCB; (vi) da Amortização Programada da CCB, quando aplicável, e, (vii) da Amortização Extraordinária Compulsória, conforme aplicável; sobejem recursos na Conta do Patrimônio Separado, oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios, acrescidos de todos os rendimentos líquidos decorrentes de Investimentos Permitidos, desde que mantida a Razão de Garantia Mínima, estes serão integralmente utilizados para a amortização extraordinária compulsória do Valor de Principal Atualizado da CCB, e por conseguinte dos CRI pela Securitizadora, de modo que nenhum valor será liberado à Devedora, sendo certo que, nessa hipótese, não haverá a incidência de qualquer prêmio.

6.2. Amortização Extraordinária Compulsória. Caso haja o desenquadramento da Razão de Garantia (conforme previsto na cláusula 3.7.1 da CCB), a CCB deverá ser amortizada antecipada e compulsoriamente e, por conseguinte os CRI pela Securitizadora, de acordo com o procedimento operacional descrito nos subitens a seguir, sendo certo que, nessa hipótese, não haverá a incidência de qualquer prêmio ("Amortização Extraordinária Compulsória").

6.2.1. Na hipótese da cláusula acima, a Devedora deverá realizar a Amortização Extraordinária Compulsória com recursos próprios, para enquadramento da Razão de Garantia Mínima, caso não haja recursos na Conta do Patrimônio Separado, respeitada a Cascata de Pagamentos prevista na cláusula 3.9 da CCB.

6.2.2. A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada na Data de Pagamento imediatamente subsequente à Data de Verificação de Enquadramento, mediante a amortização parcial do Valor de Principal Atualizado da Cédula, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios calculado conforme cláusula 3.3 da CCB; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Compulsória.

6.3. Pagamento Antecipado Facultativo da CCB. A Devedora poderá realizar o pagamento antecipado total ou parcial da Cédula a qualquer momento, desde que notifique a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, com no mínimo 90

(noventa) dias da data prevista para o pré-pagamento, sempre observando a próxima data pagamento de Remuneração indicada no Cronograma de Pagamentos que integra o Anexo I da CCB ("Pagamento Antecipado Facultativo"), mediante o pagamento dos valores previstos abaixo, hipótese em que os CRI serão resgatados antecipadamente.

6.3.1. Em caso de Pagamento Antecipado Facultativo, será devido aos Titulares dos CRI, conforme aplicável, o saldo do Valor de Principal Atualizado dos Cédula a ser amortizado, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios sobre o saldo do Valor de Principal Atualizado, calculados *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, até a data do Pagamento Antecipado Facultativo; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Pagamento Antecipado Facultativo; e, um prêmio de 3,00% (três por cento) sobre o saldo devedor do Valor de Principal Atualizado ("Prêmio").

6.4. Vencimento Antecipado da CCB. A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI na hipótese de vencimento antecipado da CCB, nos termos previstos nas cláusulas abaixo.

6.4.1. Na ocorrência do Resgate Antecipado Obrigatório, a Emissora deverá comunicar a B3, sob a ciência do Agente Fiduciário com antecedência de, no mínimo, 03 (três) Dias Úteis da realização do Resgate Antecipado Obrigatório, e, para os CRI custodiados na B3, serão observados os procedimentos da B3 para realização do Resgate Antecipado Obrigatório, sendo certo que o Resgate Antecipado Obrigatório somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Emissora.

6.4.2. Serão consideradas Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático das obrigações da CCB, independentemente de deliberação em assembleia especial dos Titulares dos CRI ("Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) não utilização dos recursos captados com a CCB de acordo com a Destinação dos Recursos e/ou utilização de recursos pela Devedora para a realização de outros projetos que não o Empreendimento Alvo;
- (ii) caso ocorra pedido de falência, de recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora, da Bonelli e/ou de suas empresas coligadas, controladas ou controladoras;

(iii) se qualquer dos Avalistas requerer ou tiver requerida sua insolvência civil, se ficar impedidos, por qualquer razão de fato ou de direito, inclusive pela declaração de incapacidade, de ausência ou interdição, de exercer suas atividades e/ou administrar seus bens e/ou negócios, ou ainda, se for verificada a ocorrência de morte, sem que seja apresentado pela Devedora à Securitizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do referido evento, substituto de tal Avalista e este seja aprovado pela Assembleia Geral de titulares dos CRI convocada para tal fim;

(iv) anulação, invalidade, nulidade ou inexequibilidade de qualquer um dos Documentos da Operação;

(v) alteração no controle societário, direto ou indireto, da Emitente e da Bonelli, exceção feita a eventuais cessões e transferências de participações societárias realizadas entre os atuais sócios/acionistas da Emitente e/ou Bonelli (desde que nenhum destes atuais sócios/acionistas se retirem da referida sociedade), as quais ficam desde já permitidas;

(vi) caso ocorra a liquidação, dissolução, encerramento de atividades ou extinção da Emitente e/ou da Bonelli;

(vii) caso os Direitos Creditórios deixem de ser pagos na Conta do Patrimônio Separado por ato praticado deliberadamente pela Devedora, pela Bonelli e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável;

(viii) utilização das Unidades do Empreendimento Alvo eventualmente não vendidas (estoque) e que fazem parte das Garantias desta Operação, para terceiros como garantia para outras operações e/ou para locação de qualquer natureza.

6.4.3. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático. Serão consideradas Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático das obrigações da CCB e, consequentemente dos CRI (“Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático”) desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, as previsões abaixo indicadas:

(i) falta de cumprimento, no prazo e forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída no âmbito da emissão da Cédula e/ou nos demais Documentos da Operação;

(ii) se as Garantias não forem devidamente efetivadas ou formalizadas, segundo os dispositivos contratuais ou legais aplicáveis, respeitadas as disposições das Condições Precedentes, ou se elas, por qualquer fato atinente ao seu objeto se tornarem inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento dos valores devidos no âmbito da Cédula, e a Devedora não tome as medidas necessárias para que as Garantias sejam efetivadas, formalizadas ou reforçadas ou, eventualmente, substituídas, de forma satisfatória à Cessionária e aos Titulares dos CRI, no prazo designado por estes em assembleia geral;

(iii) caso o Contrato de Alienação Fiduciária do Empreendimento Alvo não seja devidamente registrado na matrícula do Imóvel em até 90 (noventa) (adequação More) dias a contar da presente data;

(iv) caso seja apurado qualquer descumprimento, falsidade, imprecisão, incorreção ou omissão imputável à Emitente e aos Avalistas, em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue relativo à Cédula ou à Operação;

(v) caso a Devedora não disponibilize as Demonstrações Financeiras e Informações anualmente auditadas por empresa de auditoria de primeira linha (Deloitte, KPMG, E&Y ou PwC) ou os balanços da Devedora, dentro do Prazo de Entrega dos Documentos Contábeis, conforme abaixo definido;

(vi) vencimento antecipado de qualquer contrato, cédula ou instrumento firmado com quaisquer instituições financeiras, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, no âmbito de mercado financeiro e de capitais brasileiro ou internacional, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000,000.00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(vii) contratação de dívidas ou oneração a qualquer título pela Devedora, ressalvadas aquelas já constituídas e oriundas da Cédula e da Operação;

(viii) alteração do objeto social da Devedora;

(ix) caso os documentos societários pertinentes à constituição das Garantias outorgadas pela empresa Devedora e pela Bonelli não sejam arquivados na Junta Comercial competente em até 90 (noventa) dias contados do seu protocolo, ou ainda se os contratos de constituição das Garantias reais e fidejussórias outorgadas nos

termos da Cédula não estejam registrados nos respectivos cartórios de registro de imóveis e de títulos e documentos competentes nos prazos previstos na CCB;

(x) existência de qualquer decisão judicial exequível e/ou de qualquer decisão arbitral contra a Devedora, contra qualquer dos Avalistas, e/ou de qualquer das controladas da Devedora e/ou da Bonelli, condenando ao pagamento de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), desde que a Devedora não comprove, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da ciência de tal decisão pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por qualquer das controladas da Devedora e/ou da Bonelli, o pagamento nos prazos e termos estabelecidos na referida decisão ou que os efeitos da decisão estão com seus efeitos suspensos, ou que o juízo tenha sido garantido, ou que esteja pendente a apreciação de recursos com pedido de efeito suspensivo;

(xi) se for protestado qualquer título de crédito, exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado que o(s) protesto(s) foi(ram): (i) cancelado(s) ou suspenso(s); (ii) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros; ou (iii) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo, individualmente, contra a Emitente e/ou qualquer um dos Avalistas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais);

(xii) concessão de mútuos pela Devedora, de quaisquer valores e para quaisquer finalidades, sem prévia aprovação do Credor ou da Securitizadora, conforme aplicável, excluindo os mútuos previamente existentes à emissão da Cédula;

(xiii) caso a Devedora venda as Unidades do Empreendimento Alvo por preço de venda médio inferior a R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) o metro quadrado (m²) durante a composição do Fundo de Obras, nos termos previstos na Cédula;

(xiv) caso as Demonstrações Financeiras ou as Informações Anuais da Devedora contenham informações que divirjam da movimentação realizada na sua conta corrente e/ou conta investimento, na hipótese de tais divergências não terem sido sanadas ou devidamente justificadas, a critério da Securitizadora, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento, pela Devedora, de notificação neste sentido;

(xv) caso a Devedora ou qualquer um dos Avalista, conforme aplicável, (a) deixe de atuar de forma diligente com a cobrança e administração dos Direitos Creditórios; e

(b) de qualquer forma dificulte a transferência de tais serviços para terceiro especializado, a ser escolhido a critério exclusivo da Securitizadora, ou, na hipótese de substituição por terceiro, não arque com os custos deste terceiro contratado para gerir a carteira de Direitos Creditórios;

(xvi) descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer um dos Avalistas, de obrigações não pecuniárias previstas na Cédula, no Contrato de Cessão ou demais Documentos da Operação, que não tenham sido sanadas no prazo de até 15 (quinze) dias contados do descumprimento;

(xvii) caso qualquer das garantias ora ou futuramente constituídas para assegurar as Obrigações Garantidas (i) seja questionada ou invalidada ou (ii) não seja reforçada pela Emitente e/ou demais garantidores, na hipótese de deterioração, perecimento, depreciação de alguma garantia, de forma satisfatória à Cessionária e aos Titulares dos CRI, no prazo designado por estes em assembleia geral;

(xviii) caso a Devedora ou a Bonelli estejam em mora com as Obrigações Garantidas e distribua dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista nos documentos societários da Devedora ou da Bonelli, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”);

(xix) caso a Razão de Garantia Mínima seja desenquadrada e não seja realizada pela Devedora a Amortização Extraordinária Compulsória nos termos previstos na Cédula;

(xx) caso a Devedora não submeta à prévia aprovação da Securitizadora (e consequentemente, dos titulares dos CRI reunidos em assembleia), as matérias estipuladas no contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE;

(xxi) caso a Emitente, ou qualquer um dos Avalistas, e/ou qualquer das controladas da Emitente e/ou da Bonelli, seja inscrito em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, inclusive, mas não se limitando ao SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo – CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central ou tenha uma dívida vencida antecipadamente, em montantes, individual ou conjuntamente considerados, iguais ou superiores a R\$ 2.000.000.00 (dois milhões de reais), salvo se (i) se a inscrição tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado ou (ii) se for cancelado ou

sustado, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis contados da ciência da Devedora, Avalistas ou controlada;

(xxii) caso ocorra qualquer infração pela Devedora e/ou qualquer embargo do Empreendimento Alvo por autoridade pública, que afete substancialmente o pagamento dos Direitos Creditórios pelos adquirentes;

(xxiii) redução de capital em uma única operação ou em um conjunto de operações, até a Data de Vencimento, da Devedora e ou da Bonelli, levando em consideração o capital social existente nesta data, sem a prévia autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia, sendo permitida a redução de capital decorrente de prejuízo acumulado;

(xxiv) inobservância pela Devedora, pelos Avalistas e/ou qualquer de suas respectivas controladas, controladores, coligadas, seus gerentes, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Legislação Anticorrupção;

(xxv) caso após a presente data, seja identificado qualquer passivo ambiental sobre o imóvel no qual está sendo erigido o Empreendimento Alvo, bem como qualquer multas e/ou autuações, independentemente da data do fato gerador;

(xxvi) decisão judicial referente à inobservância da Legislação Socioambiental pela Devedora, pelos Avalistas e/ou qualquer de suas respectivas controladas, controladores, coligadas, seus gerentes, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, em especial, mas não se limitando à saúde e segurança ocupacional e ao crime contra o meio ambiente, violação à legislação que trata do combate ao trabalho infantil, ao trabalho análogo ao escravo, ao proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente, bem como se incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil (salvo na condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis) e/ou em condição análoga a de escravo;

(xxvii) caso seja proferida decisão, em qualquer instância, condenando a Devedora, qualquer um dos Avalistas e/ou qualquer de suas respectivas controladas, controladores, coligadas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, pelos crimes (a) contra a economia popular, a fé pública e o patrimônio público; (b) contra o

patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência; (c) contra a saúde pública; (d) eleitorais; (e) de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores; (f) de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos; e/ou (g) praticados por organização criminosa, quadrilha ou bando;

(xxviii) realização de qualquer operação de cisão, ou reorganização societária da Devedora ou da Bonelli sem a prévia autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia; e,

(xxix) caso o atraso das obras do Empreendimento Alvo seja igual ou superior a 10% (dez por cento) com relação ao Cronograma do Empreendimento Alvo, e não seja regularizado até a medição imediatamente subsequente.

6.4.4. A Devedora comunicará a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado Automático no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência e o descumprimento do dever de comunicar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pelo Credor ou pelos Titulares dos CRI.

6.4.5. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes), a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

6.4.6. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, o Credor continuará tendo direito ao recebimento das Obrigações Garantidas, enquanto não quitadas, e demais obrigações porventura devidas, pela Devedora e os Avalistas, bem como poderá iniciar a excussão ou execução de todas as respectivas Garantias, sem necessidade de qualquer comunicação ou autorização de qualquer das Partes, observado o disposto nesta Cláusula Sexta.

6.4.7. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora deverá reter pagamentos devidos à Devedora nos termos da Cédula, até deliberação pelos Titulares de CRI pelo não vencimento desta CCB, conforme aplicável.

6.4.8. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses de Vencimento Antecipado

Não Automático e observados os respectivos prazos de cura, se houver, deverá ser convocada pela Securitizadora Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração ou não do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI, conforme quóruns e procedimentos previstos nos subitens abaixo.

6.4.8.1. Sem prejuízo do acima disposto, em caso de impossibilidade de realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI por falta de quórum de deliberação diante da ausência de votos suficientes para a não declaração do vencimento antecipado da CCB, a Securitizadora deverá declarar o Vencimento Antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI.

6.4.8.2. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada acima deverá ser convocada pela Securitizadora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático e será realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de convocação, sendo que se instalará com a presença de qualquer número de Titulares de CRI.

6.4.9. Quórum de Deliberação. A decretação ou não de Vencimento Antecipado será tomada por Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, seja em primeira ou segunda convocação.

6.4.10. Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação serão considerados "CRI em Circulação" todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges e de propriedade da Devedora, dos Avalistas, seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges.

6.4.11. Em caso de vencimento antecipado da Cédula, a Devedora e/ou os Avalistas obrigam-se a efetuar o pagamento do saldo do Valor de Principal Atualizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, além do pagamento de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Cédula, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data do recebimento da comunicação por escrito a ser enviada

pela Securitizadora acerca do Vencimento Antecipado. Eventual atraso no pagamento aqui referido, sujeitará a Devedora e os Avalistas ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios previstos na CCB.

6.4.12. A Devedora deverá enviar à Emissora e ao Agente Fiduciário, semestralmente até a Data de Vencimento, declaração atestando a não ocorrência de quaisquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado.

6.4.13. Independentemente da decisão havida por meio da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado da CCB, conforme quóruns e procedimentos previstos acima, na ocorrência do evento de vencimento antecipado descrito na alínea (xxv) da cláusula 6.4.3. acima, a Devedora ficará sujeita ao pagamento de multa indenizatória no valor de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), sem prejuízo da cobrança de eventuais perdas e danos.

6.4.13.1. Adicionalmente, na hipótese de ocorrência do evento de vencimento antecipado descrito na alínea (xxv) da cláusula 6.4.3. acima, a Devedora assume total e inteira responsabilidade por eventual regularização, cumprimento de eventuais pendências e/ou pagamento de quaisquer multas e/ou autuações que venham a recair sobre o imóvel onde o Empreendimento Alvo vem sendo construído.

6.4.14. Na ocorrência de qualquer Hipóteses de Vencimento Antecipado, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, este último nos casos de assunção do Patrimônio Separado e/ou inércia da Emissora, deverá, convocar, observando os termos deste Termo de Securitização, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado ou não da CCB, com o consequente resgate dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer Hipóteses de Vencimento Antecipado.

6.4.15. Na ocorrência do vencimento antecipado da Cédula, os recursos recebidos em pagamento deverão respeitar a ordem de pagamento estabelecida neste Termo.

6.4.16. Caso os recursos recebidos em pagamento da CCB não sejam suficientes para quitar simultaneamente todos os valores devidos nos termos da CCB e dos CRI, tais recursos deverão ser alocados na seguinte ordem: **(1)** Despesas incorridas e não pagas; **(2)** quaisquer valores devidos pela Devedora e pelos Avalistas no âmbito da CCB, que não sejam os valores a que se referem os itens (3) e (4) a seguir; **(3)** Encargos

Moratórios e demais encargos devidos sob a CCB; e **(4)** o saldo devedor das CCB, incluindo, neste item, a Remuneração devida. A Devedora e os Avalistas permanecerão responsáveis pelo saldo devedor dos valores acima previstos que não tiverem sido pagos, sem prejuízo dos acréscimos de encargos moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor da CCB enquanto não forem pagos.

6.5. Destinação dos Recursos. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Cédula ou do pagamento antecipado integral ou parcial da CCB e, conseqüentemente dos CRI, os recursos líquidos captados por meio da CCB destinam-se integralmente para o custeio dos recursos necessários à construção do Empreendimento Alvo, observado o cronograma de destinação e as informações constantes do Anexo II da CCB ("Destinação dos Recursos").

6.5 1. Para fins da comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora, nos termos da Cláusula 6.5 acima, os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a Destinação de Recursos até **(i)** a Data de Vencimento do CRI; ou **(ii)** até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão da CCB, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo o Pagamento Antecipado Facultativo ou vencimento antecipado das CCB, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à Destinação de Recursos perdurarão até a Data de Vencimento do CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

6.5 2. O Agente Fiduciário dos CRI analisará o Relatório de Destinação de Recursos (abaixo indicado) e os Documentos Comprobatórios enviados pela Devedora 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.

6.6. Os recursos captados por meio da emissão da CCB deverão seguir a Destinação dos Recursos prevista na cláusula 6.5 acima, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a

Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, que se encontra anexo à CCB na forma do Anexo II ("Cronograma de Aplicação dos Recursos"), observadas as disposições constantes da CCB.

6.7. A Devedora deverá encaminhar, semestralmente a contar da data do primeiro desembolso, em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro, e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão relatório com descrição detalhada e exaustiva, contendo as informações referentes à prestação de contas da Destinação dos Recursos à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, o qual será elaborado nos termos da minuta prevista no Anexo IV à CCB e que demonstrará os montantes de recursos utilizados no decorrer do período de análise, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicados no respectivo período, acompanhado dos Documentos Comprobatórios e demais documentos que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI entenderem necessários, conforme a mediação das obras e de acordo com o Cronograma de Aplicação dos Recursos, indicando o avanço de obras do Empreendimento Alvo, elaborado pela empresa de engenharia responsável pela obra (i) até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora ("Relatório de Verificação de Destinação"); ou (ii) até a Data de Vencimento (ordinário) e/ou pagamento antecipado, o que ocorrer primeiro; ou ainda, (iii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em menor periodicidade, quando assim for solicitado pelos órgãos reguladores e fiscalizadores ou da autoridade governamental.

6.8. A Devedora prestará contas à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a destinação dos recursos de que tratam os itens desta cláusula referente ao pagamento de despesas e/ou gastos futuros, por meio da apresentação do Relatório de Verificação de Destinação, acompanhado do Cronograma de Aplicação dos Recursos e de relatório de medição de obras elaborado pela empresa técnica responsável pelo acompanhamento de evolução das obras do Empreendimento Alvo ("Relatório de Medição"), bem como as notas fiscais, acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação de notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis, atos societários e demais documentos comprobatórios que demonstrem a correta destinação dos Créditos Imobiliários ("Documentos Comprobatórios"). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou ao Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores,

a Devedora deverá enviar os Documentos Comprobatórios e/ou demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da CCB.

6.9. O Agente Fiduciário (i) será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral e nos Documentos Comprobatórios, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do valor de desembolso nos termos previstos nesta Cláusula; e (ii) se compromete a enviar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.

6.10. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos à CCB, nos termos desta Cláusula 6.

6.11. O descumprimento das obrigações dispostas na presente Cláusula 6 (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos na CCB) poderá resultar no vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, na forma prevista nos Documentos da Operação.

6.12. Para fins deste Termo, compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica (“Pessoa”), entidade ou órgão:

(a) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou

(b) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora. A Emissora obriga-se a

informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação nos meios eletrônicos em que a Emissora publica seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se refira, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo as informações elencadas no Suplemento E da Resolução CVM 60.

7.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais. Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

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

7.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias corridos, ou em prazo menor se assim solicitado por Autoridade, contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

7.4 1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na CCB e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; **(iv)** nos termos da Lei 14.430, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio

e de outros patrimônios separados; **(v)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM à Devedora abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; **(vi)** manter sempre atualizado seu registro de Devedora aberta na CVM; **(vii)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários, e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores; **(viii)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; **(ix)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; e **(x)** fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas por auditor independente e, acompanhadas de notas explicativas e do relatório consolidados, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados do Patrimônio Separado como da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes; **(xi)** informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento dos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; **(xii)** manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares de CRI, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos da Emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa a Emissão; e **(xiii)** informar e enviar para o Agente Fiduciário organograma societário, bem como todos os dados financeiros e atos

societários razoavelmente solicitados e necessários à elaboração do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e **(b)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

7.5. Relatório Anual. A Emissora obriga-se, desde já, a informar e enviar o organograma, juntamente com todos os dados financeiros, documentos e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.6. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, salvo quando comprovada, através de trânsito em julgado, a culpabilidade do Agente Fiduciário.

7.7. A Emissora deverá fornecer ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou em 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia.

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

7.9. A Emissora neste ato declara que:

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

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(v) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de qualquer Ônus, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas na CCB;

(vii) observado o disposto nos Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou

arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(viii) conforme declarado pela Devedora e pela Bonelli, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente às Garantias;

(ix) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que o impeça de exercer plenamente suas funções;

(x) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xi) providenciou opinião legal sobre a estrutura dos CRI, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

(xii) verificou a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xiii) assegurará a constituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que lastreiam os CRI;

(xiv) assegurará que os ativos financeiros vinculados à Emissão estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo BACEN, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

(xv) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade;

(xvi) adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, não sejam cedidos a terceiros; e

(xvii) a Securitizadora declara que atende a regulamentação relacionada **(a)** 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; **(b)** ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; **(c)** à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores.

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

7.10. Obrigações quanto à Oferta. A Emissora se obriga a cumprir todas as obrigações, incluindo, mas não se limitando, às obrigações constantes na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60, conforme aplicável, bem como os demais dispositivos legais aplicáveis à esta Emissão.

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

8.1. Regime Fiduciário. Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e pelo artigo 2º, inciso VIII, do suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, as Garantias, bem como sobre qualquer valor que venha a ser depositado na Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. Para fins de instituição do Regime Fiduciário ora constituído, este Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, conforme alterada.

8.1 1. Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

8.1 2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra

o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

8.1 3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, a Emissora, ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Titulares de CRI acima prevista 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 de antecedência 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, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

8.1 4. Na Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionadas na cláusula 8.1 3 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos Créditos do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8.1 5. Os Créditos do Patrimônio Separado: **(i)** responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI a que estejam afetados e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.2. Arrecadação dos Créditos Imobiliários. A arrecadação dos Créditos Imobiliários, ocorrerá na Conta do Patrimônio Separado.

8.3. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430: **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e **(iv)** elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

8.3 1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa comprovada, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência, imprudência, imperícia ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

8.3 2. Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Emissora previstas neste Termo de Securitização, a Emissora fará jus ao recebimento de uma taxa de administração ("Taxa de Administração").

8.3 3. A Taxa de Administração será custeada diretamente pela Devedora, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga mensalmente o valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data da Primeira Integralização e as demais na mesma data dos meses subsequentes.

8.3 4. A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, obrigando-se inclusive a: **(i)** solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou **(ii)** ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo dos CRI inalterado.

8.3 5. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração e um Evento de Vencimento Antecipado estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado

seu direito de, num segundo momento, serem reembolsados pela Devedora após a realização do Patrimônio Separado, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias eventualmente constituídas para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento da Amortização Programada e da Remuneração.

8.3 6. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados nesta cláusula fosse incidente.

8.3 7. A Devedora, ou em caso de não pagamento, o Patrimônio Separado (neste último caso, sem prejuízo da obrigação de reembolso da Devedora, conforme previsto neste Termo), especialmente, ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(iii)** despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conferências telefônicas; e **(iv)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias Gerais, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de comunicação nesse sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de quitação da despesa em questão e desde que tenha havido, aprovação prévia e por escrito (ainda que de forma eletrônica) da Devedora. Em caso de inadimplência da Devedora para arcar com essas despesas, estas serão arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI serão responsáveis por tais despesas, sendo certo que tanto o Patrimônio Separado como os Titulares de CRI terão direito de regresso em face da Devedora.

8.3 8. Adicionalmente, em caso de Reestruturação, após a emissão dos CRI, por demanda da Devedora, será devido à Emissora remuneração adicional por hora homem de trabalho, equivalente à R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais), dedicado às atividades relacionadas à Reestruturação, ("Fee de Reestruturação"), que inclui a participação da Emissora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, assembleias gerais extraordinárias presenciais ou virtuais e a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação relacionados à Reestruturação solicitada, atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: **(i)** às garantias; **(ii)** às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; **(iii)** mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou **(iv)** quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação ("Reestruturação"). O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora.

8.3 9. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, incluindo honorários dos assessores legais contratados para elaboração e/ou revisão dos documentos.

8.3 10. A Taxa de Administração poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico da Emissora.

8.3 11. Caso seja verificada a decretação de falência ou recuperação judicial da Emissora, o Agente Fiduciário, deverá imediata e transitoriamente assumir a administração do Patrimônio Separado, devendo em até 15 (quinze) dias convocar uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento, para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

8.3 12. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste Termo de Securitização, e no artigo 30, da Lei 14.430.

8.3 13. Conforme disposto acima, a Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

8.4. Guarda dos Documentos da Operação. Sem prejuízo do registro deste Termo de Securitização na B3, a Emissora realizará a guarda de 1 (uma) via digital de cada um dos Documentos da Operação.

8.5. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- (i) pagamento das despesas relativas à CCB e ao Patrimônio Separado dos CRI, entendidas como aquelas incorridas e não pagas até a respectiva Data de Pagamento, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório de assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (ii) composição e/ou recomposição do Fundo de Despesas, se for o caso;
- (iii) composição e/ou recomposição do Fundo de Reserva, se for o caso;
- (iv) composição e/ou recomposição do Fundo de Obras;
- (v) Remuneração 1ª Série – Sênior e Remuneração 3ª Série - Sênior;
- (vi) Remuneração 2ª Série – Subordinada e 4ª Série - Subordinada;
- (vii) pagamento da Amortização Programada da CCB, quando aplicável;
- (viii) Amortização Extraordinária Compulsória, conforme aplicável, de forma proporcional em relação a cada uma das Séries já integralizadas;

(ix) até a data de emissão do Habite-se do Empreendimento Alvo, a complementação do Fundo de Obras;

(x) somente após a emissão do Habite-se do Empreendimento Alvo, a Amortização Extraordinária Compulsória – Cash Sweep, de forma proporcional em relação a cada uma das Séries já integralizadas; e,

(xi) Pagamento Antecipado Facultativo da CCB.

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

8.7. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários poderão ser aplicados nos termos previstos pela cláusula 8.8 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos na Conta do Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.8. Investimentos Permitidos. Os recursos da Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, em Investimentos Permitidos. Com exceção dos recursos depositados no Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundos de Obras ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta Emissão, não serão devidos ou apurados pela Securitizadora à Devedora ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta do Patrimônio Separado.

8.8 1. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação à quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, sendo certo que eventuais recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado após a integral quitação das

Obrigações Garantidas deverão ser devolvidos à Devedora, sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

8.9. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso serão corrigidos monetariamente e ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e 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, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança. O mesmo se aplica em caso de impontualidade, não sanada em até 2 (dois) Dias Úteis, 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 moratórios descritos acima, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Agente Fiduciário. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

9.2. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

(ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17 e conforme disposta na declaração descrita no Anexo III;

(iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo III deste Termo de Securitização;

(iv) estar 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;

(v) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;

(vi) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(vii) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização, a Cessão Fiduciária e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes. Adicionalmente, (i) desde que observados periodicamente a Razão de Garantia Mínima, a Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária poderá ser suficiente; (ii) com base no valor no capital social integralizado da Devedora, com data base de 02 de março de 2022, as quotas são insuficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; e (iii) sendo certo que na presente data ocorreu a formalização da Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo, logo, impedindo a verificação da suficiência, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista

possíveis variações de mercado e outros;

(viii) nos termos do artigo 6º, §2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo V deste Termo de Securitização.

9.3. Incumbências do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio dos documentos por ela encaminhados;

(iii) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens e direitos dados em garantia às Obrigações Garantidas, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos dos Documentos da Operação;

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

(v) intimar, conforme o caso, e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora a reforçar a respectiva Garantia, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(vi) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3;

(vii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas na cláusula 1.10.6 abaixo;

(viii) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na cláusula

1.10.1 deste Termo de Securitização;

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

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

(xi) 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 no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(xii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(xiii) comunicar aos Titulares de CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI;

(xiv) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

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

(xvi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(xvii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI,

conforme prevista no Termo de Securitização;

(xviii) comparecer à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a fim de prestar informações que lhes forem solicitadas;

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

(xx) fornecer a Securitizadora e/ou disponibilizar em seu website, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da conclusão do evento do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430; e

(xxi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos à presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no artigo 15 e incisos da Resolução CVM 17.

9.3 1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar, reavaliar, ou, ainda, revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

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

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (a) uma parcela de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da Data da Primeira Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (b) parcelas anuais de R\$ 17.000,00

(dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida na Data da Primeira Integralização. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (a) será devido pela Emissora e/ou Devedora a título de “*abort fee*”, a ser pago até o 5º (quinto) dia útil contado da data em que ocorrer a comunicação do cancelamento da operação. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais.

9.5. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário 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: (i) a execução das garantias; (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; (iv) à implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; e (v) análise ou confecção de simulações de cálculo de resgate antecipado e/ou quaisquer outras simulações, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

9.5 1. As parcelas citadas nos itens (b) e (c) da Cláusula 9.4 acima e na Cláusula 9.5 acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. 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.

9.5 2. 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.

9.5 3. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela

correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

9.5 4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, 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*.

9.5 5. Os valores devidos ao Agente Fiduciário poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico.

9.5 6. Despesas. Além das despesas *flat* e recorrentes da Operação listadas no Anexo V da CCB, todas as despesas razoáveis devidas em decorrência da CCB e dos CRI serão arcadas pela Devedora ("Despesas Extraordinárias"), desde que a ela sejam apresentados os respectivos recibos/documentos comprobatórios, inclusive as decorrentes de aditamentos que ocorrerem durante a vigência da Operação, tais como: emolumentos cartorários em geral, custos da B3, *courrier*, correios, não se limitando somente a estes.

9.5 7. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

9.5 8. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e

interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. 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 dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua

remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

9.5 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 Emissora ou pelos investidores, conforme o caso.

9.6. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência do Agente Fiduciário ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, o novo agente fiduciário.

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

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

9.7 1. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

9.7 2. Se a convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 9.7 acima, cabe à

Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

9.7 3. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da cláusula 9.7 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.7 4. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, conforme o caso. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

9.7 5. Juntamente com a comunicação da cláusula 9.7 4 acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

9.7 6. Os Titulares de CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta desses, devendo, neste caso, proceder com o aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, nos termos do Artigo 3º, caput da Resolução CVM 17.

9.8. Validade das manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

9.9. Atuação Vinculada. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a

Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.10. Presunção de Veracidade. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que esses não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, cuja elaboração continuará sendo sua obrigação legal e regulamentar, nos termos da legislação aplicável.

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

CLÁUSULA DEZ – DESTITUIÇÃO DA EMISSORA E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência da ocorrência do evento, uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 31 da Lei 14.430 e do artigo 2º, inciso XIV da Resolução CVM 60:

- (i) insolvência, pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência da Emissora formulado por terceiros não elidido e/ou contestado, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações

pecuniárias (desde que as obrigações da Devedora tenham sido observadas) previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis. O prazo ora estipulado será contado da data em que a obrigação era devida;

(v) na hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado;

(vi) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado; e

(vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

10.1 1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

10.1 2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da cláusula acima o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou dos Avalistas.

10.1 3. As Partes concordam, ainda, que a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

10.1 4. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mencionada na cláusula 10.1 acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a nomeação e administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

10.1 5. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mencionada na cláusula 10.1 acima, será convocada mediante publicação de edital com antecedência mínima de 20 (vinte) dias contados de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda

convocação e instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos votos presentes, em primeira ou segunda convocação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

10.1 6. Adicionalmente, deverão ser observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares de CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25, inciso IV alínea “a” da Resolução CVM 60.

10.1 7. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes : (a) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata as Cláusulas 10.1 e seguintes acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI de que trata as Cláusulas 10.1 e seguintes acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

10.2 1. Na hipótese de os Titulares de CRI decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora: **(i)** administrar os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas Garantias, caso aplicável; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir, em

dação em pagamento, os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

10.3. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

10.4. Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado obrigatório dos CRI, obrigam-se-ão a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora e o Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

10.5. No caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado obrigatório dos CRI, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

10.6. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso, ou **(iii)** pela eleição de nova

securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

(a) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Agente Liquidante e Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e

(c) decisão judicial transitada em julgado por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção.

10.6 1. Nos casos previstos na cláusula 10.6 acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, deverá convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI em até 15 (quinze) dias após o prazo de resposta de notificação enviada à Securitizadora nesse sentido, caso esta não tenha se manifestado, para deliberar **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Emissora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado até a eleição de nova securitizadora, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Emissora, do descumprimento em curso ou outras medidas de interesses dos investidores.

10.6 2. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

10.6 3. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares de CRI caso devidamente aprovada em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

10.6 4. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI de que trata a cláusula 10.1.4 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI de que trata a cláusula 10.4 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CRI

11.1. Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, sendo que as assembleias poderão ser realizadas parcial ou exclusivamente de forma digital, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

11.2. Convocação. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI poderá ser convocada pelo (i) pela Emissora, (ii) pelo Agente Fiduciário, ou (iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, mediante publicação no website da Emissora, observado o disposto na Cláusula 11.3 abaixo, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60. Na hipótese do inciso (iii) acima, os Titulares de CRI deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial de Investidores à Emissora com cópia ao 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 “xvi” da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.

11.3. Forma de Convocação. Observado o disposto na cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos em quaisquer

Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

11.3 1. Para os casos em que a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o edital de convocação previsto na cláusula 11.3 acima poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares de CRI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

11.3 2. Sem prejuízo do disposto na cláusula 11.3 1 acima, a Emissora deverá disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

11.3 3. Os editais de convocação de Assembleias Especiais de Investidores, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://habitasec.com.br/>) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

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

11.3 5. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

11.4. Prazo para Realização. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a convocação será mediante publicação de edital publicado na forma acima, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação.

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

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

11.7. Legislação Aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.8. Instalação. Exceto de outra forma previsto neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

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

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

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

11.9.4. Consulta Formal. Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), enviados para a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quórum previstos dos documentos da emissão. Sendo certo que os investidores terão o prazo, mínimo, de 10 (dez) dias para manifestação.

11.10. Quóruns. Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Investidores deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, salvo se de outra forma prevista neste instrumento ou na legislação em vigor.

11.11. Presença da Emissora. Será obrigatória a presença dos representantes legais da

Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores.

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

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

11.14. Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação e/ou na legislação em vigor, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e, em segunda convocação, por qualquer número.

11.15. Dispensa para Instalação. Independentemente de a convocação ser dispensada, bem como das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404 e do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

11.16. Dispensa. Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM nº 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, 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 de direitos creditórios pela Securitizadora; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; ou **(iv)** 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.

11.16.1. Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações indicadas na Cláusula 11.16 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

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

11.18. A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Geral não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pelo Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência deste, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

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

CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Conforme previsto neste Termo e na CCB, serão de responsabilidade da Devedora todas as despesas decorrentes da estruturação, viabilização da emissão e distribuição de CRI e da emissão da CCB, a serem pagas com recursos disponíveis no Fundo de Despesas, conforme listadas abaixo e previstas no Anexo V da CCB ("Despesas"):

(i) remuneração do Escriturador, que será no montante mensal descrito no Anexo V da CCB, corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou pelo índice que vier a substituí-lo, na falta do IPCA ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, em qualquer caso, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes (com *gross up*);

(ii) remuneração do Agente Liquidante, corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou pelo índice que vier a

substituí-lo, na falta do IPCA ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, em qualquer caso, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas não está acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(iii) remuneração da Securitizadora, pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na legislação em vigor, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, será devida a Taxa de Administração. As parcelas serão atualizadas mensalmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada positiva do IPCA, ou pelo índice que vier a substituí-lo, na falta do IPCA ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, em qualquer caso, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(iv) remuneração do Agente Fiduciário, conforme prevista na cláusula 9.4 acima;

(v) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado, como auditor independente responsável pelos serviços de auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, parcelas anuais no montante contido no Anexo V a CCB, reajustados anualmente, segundo o IPCA e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, outro índice de reajuste permitido por lei, de acordo com a regra do artigo 31 da Resolução da CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o Auditor Independente do Patrimônio Separado deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao presente Termo e independentemente de necessidade de realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(vi) comissões de estruturação, relativas às 4 (quatro) Séries dos CRI, emissão, coordenação e colocação dos CRI, por ocasião de sua distribuição pública, e demais valores devidos nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, conforme aplicável, aquelas relativas à realização de *road show* e *marketing*, conforme relação constante do Anexo V à CCB;

(vii) todas as despesas necessárias aos arquivamentos e registros, nos termos previstos na CCB, perante as juntas comerciais competentes e cartórios de títulos e documentos competentes, caso a Devedora não o faça;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela

Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem reembolsadas conforme previsto neste Termo de Securitização;

(ix) emolumentos, taxas e declarações de custódia da B3 relativos aos CRI;

(x) custos razoavelmente incorridos e devidamente comprovados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário que sejam relacionados à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(xi) despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(xii) despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam decorrentes da gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, publicações em jornais, locação de espaços para realização das Assembleias Gerais, e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(xiii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e

(xiv) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

12.2. O pagamento das Despesas será de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, com recursos disponíveis no Fundo de Despesas, sendo que os valores correspondentes às Despesas *Flat* serão descontados pela Emissora do pagamento do Valor da Primeira Integralização, nos termos da CCB, e o pagamento das Despesas Recorrentes será realizado pela Emissora com recursos do Fundo de Despesas, observado o previsto neste Termo de Securitização e na CCB.

12.3. Responsabilidades dos Titulares de CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas acima, tais

despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e Fundo de Reserva e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Geral para deliberação de realização de aporte ("Obrigações de Aporte"), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, observada a cláusula 1.2.6.12.13.1 deste Termo de Securitização; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na cláusula 1.13.1 deste Termo de Securitização.

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

12.4. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser proporcionalmente restituídos pela Emissora à Devedora, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) devem ser restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos, no prazo e nas condições previstas na CCB.

CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

13.1. Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos

mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares de CRI:

(i) *Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF*

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde

que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento) para instituições não financeiras, 16% (dezesesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 16% (dezesesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida:

- (i) aquele que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e
- (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo

81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela Devedora securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431/2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

(iii) IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306/2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio liquidadas ocorridas após esta eventual alteração.

(iv) Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº

8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

CLÁUSULA QUATORZE – PUBLICIDADE

14.1. Publicidade. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.habitasec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430/2022, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. 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.

14.2. As publicações das Assembleias Gerais serão realizadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

14.3. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

14.4. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão e/ou da Emissora serão

disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, conforme previsto no parágrafo 1º do Artigo nº 26 da Lei 14.430, entidade autorizada pelo BACEN ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Emissão dos CRI.

CLÁUSULA DEZESSEIS – NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, conjunto 92,
São Paulo/SP - CEP 01451-902

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto / Gerência de Backoffice

Tel.: (11) 3074-4900

E-mail: mrvalle@habitasec.com.br [mailto: / monitoramento@habitasec.com.br](mailto:monitoramento@habitasec.com.br)

Para o Agente Fiduciário

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,
São Paulo/SP - CEP 04.578-910

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

16.2. Consideração das Comunicações. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS

17.1. Riscos. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos não exaustivos relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. Cada Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

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

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

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de

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

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

(d) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma Devedora emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social, inclusive, a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

(e) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais,

previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

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

(g) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

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

(i) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

(j) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a

arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(k) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de Devedora brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

(l) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

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

(n) Risco de Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de resgate antecipado total ou parcial. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares de CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(o) Risco de integralização dos CRI com ágio: Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou

participação da Emissora, poderão ser integralizados pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de Amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

(p) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.3 deste Termo de Securitização.

(q) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Especial de Investidores: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

(r) Os Titulares de CRI não têm qualquer direito sobre o Empreendimento Alvo: Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre o Empreendimento Alvo relacionado à Emissão. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade de a Emissora de cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação. Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% pela Devedora, podendo, em alguns casos, serem objeto de vencimento antecipado. Adicionalmente, o Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual

inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e/ou pela Emissora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização. Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua respectiva capacidade de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá acarretar impactos negativos a rentabilidade esperada pelo Titular do CRI;

(s) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, aos Avalistas, a Bonelli, aos antecessores do domínio do imóvel em questão sendo desenvolvido o Empreendimento Alvo. A auditoria legal está sendo realizada com base nos documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas com relação ao Empreendimento Alvo, sendo certo que a referida auditoria será concluída até a data de liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora; (iv) identificar eventuais contingências referentes à Devedora, aos Garantidores, aos antecessores e ao Empreendimento Alvo.

(t) Risco de não formalização das garantias ou não cumprimento de obrigações acessórias previstas nos Documentos da Operação: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária, do Contrato de Alienação do Empreendimento Alvo, não se encontram devidamente constituídas e exequível, na medida que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos Documentos de Operação, de modo que existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia.

(u) Ausência de coobrigação da Securitizadora: O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos

Titulares de CRI dos montantes devidos de acordo com este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI. Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores Profissionais devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão. Em caso de inadimplência, a Securitizadora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI.

(v) Risco de liquidação do Patrimônio Separado: Na ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para o cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI que deliberará sobre os eventos de liquidação dos Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração dos Patrimônios Separados, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônios Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese de a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não ser instalada em primeira ou segunda convocação ou caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto, de forma que os Titulares de CRI deixarão de ser detentores dos CRI, não contarão mais com a representação do Agente Fiduciário, e passarão a ser titulares dos Créditos Imobiliários, sendo, cada um dos Titulares de CRI, responsável por sua representação perante a Devedora. Nesse caso, os rendimentos oriundos dos Créditos Imobiliários, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares de CRI.

(w) Riscos Relacionados aos Eventuais Passivos no Imóvel em que se situa o Empreendimento Alvo: Caso existam processos judiciais e/ou administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais a proprietária ou antecessores no domínio do imóvel em que se situa o Empreendimento Alvo seja parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis, as decisões contrárias podem afetar adversamente os direitos da proprietária ou antecessores sobre o referido imóvel, incluindo, a constituição e exequibilidade das Garantias e, conseqüentemente, o direito dos Titulares dos CRI de receberem a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos;

(x) Risco Decorrente de Ações Judiciais ou Medidas Administrativas: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais em face da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, ou ainda de eventuais questionamentos e condenações pela autoridade administrativa em âmbito federal, estadual e/ou municipal, que possam afetar adversamente a Devedora;

(y) É possível que decisões judiciais futuras prejudiquem a estrutura da Emissão: Decisões judiciais futuras podem ser contrárias ao disposto nos documentos da Oferta Pública. Além disso, toda a estrutura de emissão e remuneração dos CRI foi realizada com base em disposições legais vigentes atualmente. Dessa forma, eventuais restrições de natureza legal ou regulatória, que possam vir a ser editadas podem afetar adversamente a validade da constituição da Emissão, podendo gerar perda do capital investido pelos titulares dos CRI;

(z) Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como as Ofertas, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos nas Ofertas e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

(aa) Risco da atuação do Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora: Na presente data, o Agente Fiduciário atua como Agente Fiduciário em outra emissão de valores mobiliários de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Emissora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento

equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão.

(bb) Riscos relacionados à ausência de auditoria às Demonstrações Financeiras da Devedora: A Devedora é uma sociedade limitada e não audita seus balanços e balancetes por auditor independente, sendo elas apenas elaboradas por sua administração. Desta forma, não é possível afirmar se os balanços e balancetes da Devedora refletem a sua efetiva situação patrimonial e demonstram sua capacidade de adimplir com as obrigações previstas na CCB;

(cc) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

18.4. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

18.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade

das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

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

18.7. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

18.8. Assinatura Digital. As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, e este instrumento, bem como seus eventuais aditamentos, serão firmados de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de condições precedentes.

CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

19.2. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA VINTE - FORO

20.1. Foro. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro Regional da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

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

E, por estarem assim justas e contratadas, dispensada a assinatura de testemunhas na forma do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil, as partes firmam o presente Termo eletronicamente para os seus devidos fins e efeitos de direito, obrigando as Partes e seus sucessores, a quaisquer títulos. **Para fins do presente Termo, considera-se data de assinatura deste instrumento a data abaixo indicada, independentemente da data de assinatura das Partes na plataforma de assinaturas eleita, as quais poderão se estender, retroagindo todos os efeitos para a data abaixo.**

São Paulo, 16 de outubro de 2024.

*(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)
(assinaturas na próxima página)*

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 68ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Jaboh Edifício Residencial SPE Ltda., celebrado em 16 de outubro de 2024)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A

Emissora

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

Nome: Simone Santini
CPF: 292.680.998-02
Cargo: Procuradora

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

Agente Fiduciário

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF: 090.766.477-63
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador
CPF: 011.155.984-73
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

ANEXO I

Cronograma de Amortização e Remuneração

1ª SÉRIE - SÊNIOR			
Período:	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	16/10/2024		
1	18/11/2024	0%	Sim
2	16/12/2024	0%	Sim
3	16/01/2025	0%	Sim
4	17/02/2025	0%	Sim
5	17/03/2025	0%	Sim
6	16/04/2025	0%	Sim
7	16/05/2025	0%	Sim
8	16/06/2025	0%	Sim
9	16/07/2025	0%	Sim
10	18/08/2025	0%	Sim
11	16/09/2025	0%	Sim
12	16/10/2025	0%	Sim
13	17/11/2025	0%	Sim
14	16/12/2025	0%	Sim
15	16/01/2026	0%	Sim
16	18/02/2026	0%	Sim
17	16/03/2026	0%	Sim
18	16/04/2026	0%	Sim
19	18/05/2026	0%	Sim
20	16/06/2026	0%	Sim
21	16/07/2026	0%	Sim
22	17/08/2026	0%	Sim
23	16/09/2026	0%	Sim
24	16/10/2026	0%	Sim
25	16/11/2026	0%	Sim
26	16/12/2026	0%	Sim
27	18/01/2027	0%	Sim
28	16/02/2027	0%	Sim
29	16/03/2027	0%	Sim
30	16/04/2027	0%	Sim
31	17/05/2027	0%	Sim
32	16/06/2027	0%	Sim

2ª SÉRIE - SUBORDINADA			
Período:	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	16/10/2024		
1	18/11/2024	0%	Sim
2	16/12/2024	0%	Sim
3	16/01/2025	0%	Sim
4	17/02/2025	0%	Sim
5	17/03/2025	0%	Sim
6	16/04/2025	0%	Sim
7	16/05/2025	0%	Sim
8	16/06/2025	0%	Sim
9	16/07/2025	0%	Sim
10	18/08/2025	0%	Sim
11	16/09/2025	0%	Sim
12	16/10/2025	0%	Sim
13	17/11/2025	0%	Sim
14	16/12/2025	0%	Sim
15	16/01/2026	0%	Sim
16	18/02/2026	0%	Sim
17	16/03/2026	0%	Sim
18	16/04/2026	0%	Sim
19	18/05/2026	0%	Sim
20	16/06/2026	0%	Sim
21	16/07/2026	0%	Sim
22	17/08/2026	0%	Sim
23	16/09/2026	0%	Sim
24	16/10/2026	0%	Sim
25	16/11/2026	0%	Sim
26	16/12/2026	0%	Sim
27	18/01/2027	0%	Sim
28	16/02/2027	0%	Sim
29	16/03/2027	0%	Sim
30	16/04/2027	0%	Sim
31	17/05/2027	0%	Sim
32	16/06/2027	0%	Sim

33	16/07/2027	0%	Sim
34	16/08/2027	0%	Sim
35	16/09/2027	0%	Sim
36	18/10/2027	0%	Sim
37	16/11/2027	0%	Sim
38	16/12/2027	0%	Sim
39	17/01/2028	0%	Sim
40	16/02/2028	0%	Sim
41	16/03/2028	0%	Sim
42	17/04/2028	0%	Sim
43	16/05/2028	0%	Sim
44	16/06/2028	0%	Sim
45	17/07/2028	0%	Sim
46	16/08/2028	0%	Sim
47	18/09/2028	0%	Sim
48	16/10/2028	0%	Sim
49	16/11/2028	0%	Sim
50	18/12/2028	0%	Sim
51	16/01/2029	0%	Sim
52	16/02/2029	0%	Sim
53	16/03/2029	0%	Sim
54	16/04/2029	0%	Sim
55	16/05/2029	0%	Sim
56	18/06/2029	0%	Sim
57	16/07/2029	0%	Sim
58	16/08/2029	0%	Sim
59	17/09/2029	0%	Sim
60	16/10/2029	100%	Não

33	16/07/2027	0%	Sim
34	16/08/2027	0%	Sim
35	16/09/2027	0%	Sim
36	18/10/2027	0%	Sim
37	16/11/2027	0%	Sim
38	16/12/2027	0%	Sim
39	17/01/2028	0%	Sim
40	16/02/2028	0%	Sim
41	16/03/2028	0%	Sim
42	17/04/2028	0%	Sim
43	16/05/2028	0%	Sim
44	16/06/2028	0%	Sim
45	17/07/2028	0%	Sim
46	16/08/2028	0%	Sim
47	18/09/2028	0%	Sim
48	16/10/2028	0%	Sim
49	16/11/2028	0%	Sim
50	18/12/2028	0%	Sim
51	16/01/2029	0%	Sim
52	16/02/2029	0%	Sim
53	16/03/2029	0%	Sim
54	16/04/2029	0%	Sim
55	16/05/2029	0%	Sim
56	18/06/2029	0%	Sim
57	16/07/2029	0%	Sim
58	16/08/2029	0%	Sim
59	17/09/2029	0%	Sim
60	16/10/2029	100%	Não

3ª SÉRIE - SÊNIOR			
Período:	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	16/10/2024		
1	19/11/2024	0%	Sim
2	17/12/2024	0%	Sim
3	17/01/2025	0%	Sim
4	18/02/2025	0%	Sim
5	18/03/2025	0%	Sim
6	17/04/2025	0%	Sim
7	19/05/2025	0%	Sim

4ª SÉRIE - SUBORDINADA			
Período:	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	16/10/2024		
1	19/11/2024	0%	Sim
2	17/12/2024	0%	Sim
3	17/01/2025	0%	Sim
4	18/02/2025	0%	Sim
5	18/03/2025	0%	Sim
6	17/04/2025	0%	Sim
7	19/05/2025	0%	Sim

8	17/06/2025	0%	Sim
9	17/07/2025	0%	Sim
10	19/08/2025	0%	Sim
11	17/09/2025	0%	Sim
12	17/10/2025	0%	Sim
13	18/11/2025	0%	Sim
14	17/12/2025	0%	Sim
15	19/01/2026	0%	Sim
16	19/02/2026	0%	Sim
17	17/03/2026	0%	Sim
18	17/04/2026	0%	Sim
19	19/05/2026	0%	Sim
20	17/06/2026	0%	Sim
21	17/07/2026	0%	Sim
22	18/08/2026	0%	Sim
23	17/09/2026	0%	Sim
24	19/10/2026	0%	Sim
25	17/11/2026	0%	Sim
26	17/12/2026	0%	Sim
27	19/01/2027	0%	Sim
28	17/02/2027	0%	Sim
29	17/03/2027	0%	Sim
30	19/04/2027	0%	Sim
31	18/05/2027	0%	Sim
32	17/06/2027	0%	Sim
33	19/07/2027	0%	Sim
34	17/08/2027	0%	Sim
35	17/09/2027	0%	Sim
36	19/10/2027	0%	Sim
37	17/11/2027	0%	Sim
38	17/12/2027	0%	Sim
39	18/01/2028	0%	Sim
40	17/02/2028	0%	Sim
41	17/03/2028	0%	Sim
42	18/04/2028	0%	Sim
43	17/05/2028	0%	Sim
44	19/06/2028	0%	Sim
45	18/07/2028	0%	Sim
46	17/08/2028	0%	Sim
47	19/09/2028	0%	Sim
48	17/10/2028	0%	Sim
49	17/11/2028	0%	Sim
50	19/12/2028	0%	Sim
51	17/01/2029	0%	Sim
52	19/02/2029	0%	Sim

8	17/06/2025	0%	Sim
9	17/07/2025	0%	Sim
10	19/08/2025	0%	Sim
11	17/09/2025	0%	Sim
12	17/10/2025	0%	Sim
13	18/11/2025	0%	Sim
14	17/12/2025	0%	Sim
15	19/01/2026	0%	Sim
16	19/02/2026	0%	Sim
17	17/03/2026	0%	Sim
18	17/04/2026	0%	Sim
19	19/05/2026	0%	Sim
20	17/06/2026	0%	Sim
21	17/07/2026	0%	Sim
22	18/08/2026	0%	Sim
23	17/09/2026	0%	Sim
24	19/10/2026	0%	Sim
25	17/11/2026	0%	Sim
26	17/12/2026	0%	Sim
27	19/01/2027	0%	Sim
28	17/02/2027	0%	Sim
29	17/03/2027	0%	Sim
30	19/04/2027	0%	Sim
31	18/05/2027	0%	Sim
32	17/06/2027	0%	Sim
33	19/07/2027	0%	Sim
34	17/08/2027	0%	Sim
35	17/09/2027	0%	Sim
36	19/10/2027	0%	Sim
37	17/11/2027	0%	Sim
38	17/12/2027	0%	Sim
39	18/01/2028	0%	Sim
40	17/02/2028	0%	Sim
41	17/03/2028	0%	Sim
42	18/04/2028	0%	Sim
43	17/05/2028	0%	Sim
44	19/06/2028	0%	Sim
45	18/07/2028	0%	Sim
46	17/08/2028	0%	Sim
47	19/09/2028	0%	Sim
48	17/10/2028	0%	Sim
49	17/11/2028	0%	Sim
50	19/12/2028	0%	Sim
51	17/01/2029	0%	Sim
52	19/02/2029	0%	Sim

53	19/03/2029	0%	Sim
54	17/04/2029	0%	Sim
55	17/05/2029	0%	Sim
56	19/06/2029	0%	Sim
57	17/07/2029	0%	Sim
58	17/08/2029	0%	Sim
59	18/09/2029	0%	Sim
60	17/10/2029	100%	Não

53	19/03/2029	0%	Sim
54	17/04/2029	0%	Sim
55	17/05/2029	0%	Sim
56	19/06/2029	0%	Sim
57	17/07/2029	0%	Sim
58	17/08/2029	0%	Sim
59	18/09/2029	0%	Sim
60	17/10/2029	100%	Não

ANEXO II

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, (doravante denominada simplesmente "Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries de sua 68ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60" e "Emissão"), DECLARA, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado;
 - (ii) de acordo com o artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries de sua 68ª Emissão da Habitasec Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Jaboh Edifício Residencial SPE Ltda.*" celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");
 - (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

Assinatura Eletrônica. A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. **Para fins do presente Termo, considera-se data de assinatura deste instrumento a data abaixo indicada, independentemente da data de assinatura das Partes na plataforma de assinaturas eleita, retroagindo todos os efeitos para a data abaixo.**

São Paulo, 16 de outubro de 2024.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

Nome: Simone Santini
CPF: 292.680.998-02
Cargo: Procuradora

ANEXO III
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.**
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910
Cidade de São Paulo / Estado de São Paulo
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
CPF nº 001.362.577-20.
RG: 109.003 OAB/RJ

da oferta pública com melhores esforços do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 68ª
Número das Séries: 1ª, 2ª, 3ª e 4ª
Emissor: **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade: 16.000 (dezesesseis mil)
Forma: Nominativa 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, e se compromete a comunicar à CVM e sempre que possível à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação. Para fins do presente instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo indicada.

São Paulo, 16 de outubro de 2024.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Agente Fiduciário

Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
e-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br
Cargo: Sócio Diretor

ANEXO IV
Declaração do Regime Fiduciário

HABITASEC SECURITIZADORA S.A, sociedade por ações, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social, para fins de atendimento ao previsto na Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), e na Resolução CVM 60, na qualidade de emissora e distribuidora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da sua 68ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), **declara** para todos os fins e efeitos, que foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, Regime Fiduciário sobre **(i)** os Créditos Imobiliários; **(ii)** as Garantias; e **(iii)** a Conta do Patrimônio Separado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários. Para fins do presente instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo indicada.

São Paulo, 16 de outubro de 2024.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

Nome: Simone Santini
CPF: 292.680.998-02
Cargo: Procuradora

ANEXO V

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: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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:	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 23/03/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: (a) DANIELA RUFFEIL ISHAK FERREIRA, (b) PATRÍCIA RUFFEIL ISHAK; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação Fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Level Incorporação, Construção e Venda Ltda., inscrita no CNPJ nº 33.075.312/0001-13; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos 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; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundos de Obras.	

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: 22/11/2025	

Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022 e 1º e 2º Semestre 2023;	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos avalistas Montreal, Montrecon, Badressa, Andressa, Eric e Bárbara; (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 fiduciários 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: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
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: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.000.000,00	Quantidade de ativos: 22000
Data de Vencimento: 09/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,15% a.a. na base 252.	
IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos com encerramento setembro de 2022 e março de 2023; - Envio da Cópia do contrato social da HRE LOG S.A atualizado para fins de apuração da suficiência de garantia; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da HRE LOG S.A	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de quotas representativas de 30% (trinta por cento), ou seja, 30 (trinta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o montante de R\$ 30,00 (trinta reais), do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora	

(conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.000.000,00	Quantidade de ativos: 77000
Data de Vencimento: 09/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,15% a.a. na base 252. IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências?: - Relatório semestral de destinação de recursos referente a setembro/2022 até março de 2023, abril de 2023 a dezembro de 2024; - Cópia do Contrato Social da Sociedade Fiduciante para fins de atualização do valor da garantia; - Envio das Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de quotas representativas de 70% (setenta por cento), ou seja, 70 (setenta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o montante de R\$ 70,00 (setenta reais), totalmente integralizadas em moeda corrente nacional do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 27/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal das Unidades Comercializadas referente aos meses de fevereiro a maio de 2023; - Informações Gerenciais trimestrais da Devedora e das Garantidoras.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: o imóvel localizado na Cidade de Boituva, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 29.887 do Registro de Imóveis de Boituva -SP e o imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 243.705 do 18º Cartório de Registro de Imóveis São Paulo. (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Aval e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 29/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios Destinação Futura (dezembro de 2022 a dezembro de 2023);
Garantias: (I) Fiança prestada por ADRIAN LAURE ESTRADA; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel constituída por Fazenda São Pedro.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório semestral de destinação de recursos referente ao 1º e 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
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: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.573.000,00	Quantidade de ativos: 84573
Data de Vencimento: 27/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,52% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos contratos de alienação fiduciária de imóveis; (II) Fundo de Despesa (III) Fundo de Reserva	

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: 24/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 27

Volume na Data de Emissão: R\$ 42.000.000,00	Quantidade de ativos: 42000
Data de Vencimento: 25/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Realiza Construtora Ltda., Daniela Cristina do Nascimento, José Humberto do Nascimento Júnior e Luiz Gustavo do Nascimento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme descritos no "Anexo - Identificação de Imóvel" do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações representativas a 100% das quotas do capital social da Realiza Empreendimento Anápolis IV SPE Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme descritos nos Anexos "Lista de Direitos Creditórios (Existentes)" e "Lista de Direitos Creditórios (Compromissados) - Unidades Estoque" do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Despesas;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 35
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34000
Data de Vencimento: 10/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) o Fundo de Despesas; (v) o 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Aval; (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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00	Quantidade de ativos: 21000
Data de Vencimento: 23/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: (a) DANIELA RUFFEIL ISHAK FERREIRA, (b) PATRÍCIA RUFFEIL ISHAK; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação Fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Level Incorporação, Construção e Venda Ltda., inscrita no CNPJ nº 33.075.312/0001-13; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos 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; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundos de Obras.

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 n.º 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) BENTO ODILON MOREIRA FILHO, (b) ÉLBIO MOREIRA.	

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: ATIVO	
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 n.º 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 n.º 24.503.399/0001-91, e (b) 100% (cem por cento) das Quotas da AR11 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n.º 18.181.104/0001-05; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre (a) o imóvel objeto da matrícula da matrícula n.º 205.740, do 8º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo/SP, e (b) o imóvel objeto da matrícula da matrícula n.º 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 Fiduciárias, 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 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: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
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: 2	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000

Data de Vencimento: 09/09/2032
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,15% a.a. na base 252. IPCA + 7,65% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos com encerramento setembro de 2022 e março de 2023; - Envio da Cópia do contrato social da HRE LOG S.A atualizado para fins de apuração da suficiência de garantia; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da HRE LOG S.A
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de quotas representativas de 30% (trinta por cento), ou seja, 30 (trinta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o montante de R\$ 30,00 (trinta reais), do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.000.000,00	Quantidade de ativos: 77000
Data de Vencimento: 09/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,15% a.a. na base 252. IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências?: - Relatório semestral de destinação de recursos referente a setembro/2022 até março de 2023, abril de 2023 a dezembro de 2024; - Cópia do Contrato Social da Sociedade Fiduciante para fins de atualização do valor da garantia; - Envio das Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de quotas representativas de 70% (setenta por cento), ou seja, 70 (setenta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o montante de R\$ 70,00 (setenta reais), totalmente integralizadas em moeda corrente nacional do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório semestral de destinação de recursos referente ao 1º e 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
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: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 23/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: (a) DANIELA RUFFEIL ISHAK FERREIRA, (b) PATRÍCIA RUFFEIL ISHAK; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação Fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Level Incorporação, Construção e Venda Ltda., inscrita no CNPJ nº 33.075.312/0001-13; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos 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; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundos de Obras.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) BENTO ODILON MOREIRA FILHO, (b) ÉLBIO MOREIRA.	

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.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
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 1º e 2º semestre de 2022 e 1º e 2º Semestre 2023;	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos avalistas Montreal, Montrecon, Badressa, Andressa, Eric e Bárbara; (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: 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: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.500.000,00	Quantidade de ativos: 22500
Data de Vencimento: 09/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos com encerramento setembro de 2022 e março de 2023; - Envio da Cópia do contrato social da HRE LOG S.A atualizado para fins de apuração da suficiência de garantia; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da HRE LOG S.A	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de quotas representativas de 30% (trinta por cento), ou seja, 30 (trinta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o montante de R\$ 30,00 (trinta reais), do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) BENTO ODILON MOREIRA FILHO, (b) ÉLBIO MOREIRA.	

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: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
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: 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: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;
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: 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: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
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: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
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: 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: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
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: 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: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
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: 10	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.580.000,00	Quantidade de ativos: 51580
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 19,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, na forma cláusula 3.1.1 e seguintes do Contrato de Cessão Fiduciária; - Verificação dos índices financeiros da Devedora referente ao ano exercício de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022 ao 2º semestre 2023; - Envio do relatório de medição de obras (março de 2023 a março de 2024); - Relatório de acompanhamento elaborado pela Arke Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda e Apuração da Razão de Garantia; - Declaração da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Inadimplemento na forma do Anexo IV da Escritura de Emissão; - Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária e seus respectivos registros nos RTD's; - Envio das DFs e-ou balanços, bem como o contrato social atualizado da Devedora;	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 244	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 28/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos da AF; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Reserva.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 266	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fundo de Liquidez.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 305	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.831.000.000,00	Quantidade de ativos: 72831
Data de Vencimento: 10/03/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 18% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (mat. 378 1º e 2º RGI de Itaitinga); - Demonstrações financeiras da Emissora BW Diase Business devidamente auditadas por auditor independente cadastrado na CVM - 1º e 2º Semestre 2022; - Relatório semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fiança.	

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: 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	
Inadimplimentos 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; - Envio das demonstrações financeiras da ISC LTDA; - Envio do relatório de destinação de recursos janeiro de 2023 a dezembro de 2023;	
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; - Envio das demonstrações financeiras da ISC LTDA; - Envio do relatório de destinação de recursos janeiro de 2023 a dezembro de 2023;	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Liquidez;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 326	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 23/02/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do relatório semestral de destinação de recursos; ref. período de agosto de 2022 a fevereiro de 2024; - Relatório mensal de fechamento da carteira de recebíveis, contendo todas as vendas de unidades realizadas no mês anterior (abril de 2023 e abril de 2024) Observação: A Assembleia Especial de Investidores, realizada em 26/09/2023, restou aprovado o Vencimento Antecipado dos CRI, bem como a contratação de Assessor Legal para execução das Garantias prestadas;	
Garantias: (i) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (ii) Alienação Fiduciária de quotas; e (iii) Fiança.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 327	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 23/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do relatório semestral de destinação de recursos; ref. período de agosto de 2022 a fevereiro de 2024; - Relatório mensal de fechamento da carteira de recebíveis, contendo todas as vendas de unidades realizadas no mês anterior (abril de 2023 e abril de 2024) Observação: A Assembleia Especial de Investidores, realizada em 26/09/2023, restou aprovado o Vencimento Antecipado dos CRI, bem como a contratação de Assessor Legal para execução das Garantias prestadas;	
Garantias: (i) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (ii) Alienação Fiduciária de quotas; e (iii) Fiança.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 328	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 23/04/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	

Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do relatório semestral de destinação de recursos; ref. período de agosto de 2022 a fevereiro de 2024; - Relatório mensal de fechamento da carteira de recebíveis, contendo todas as vendas de unidades realizadas no mês anterior (abril de 2023 e abril de 2024) Observação: A Assembleia Especial de Investidores, realizada em 26/09/2023, restou aprovado o Vencimento Antecipado dos CRI, bem como a contratação de Assessor Legal para execução das Garantias prestadas;	
Garantias: (i) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (ii) Alienação Fiduciária de quotas; e (iii) Fiança.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 330	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.300.000,00	Quantidade de ativos: 20300
Data de Vencimento: 10/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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: 24/04/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos Representantes Legais da Devedora (Embraed Haitong) atestando a (i) inoccurrence de todos os eventos acima estabelecidos e (ii) que permanecem válidas e estão sendo cumpridas as disposições contidas na Escritura de Debêntures, conforme minuta Anexo IV; - Envio da Notificação sobre a existência ou não de distratos de Instrumentos de Compra e Venda; - Verificação dos Índices Financeiros referentes ao 2º Semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais consolidadas e auditadas da Embraed; - Verificação da Razão Mínima de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis, LTV mín 67%; - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) da Devedora (Embraed Haitong) referente ao 3º trimestre de 2022. - Envio da Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente;	
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	
Ativo: CRI	
Série: 336	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.289.000,00	Quantidade de ativos: 7289
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Destinação, referente ao período encerrado em setembro de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Demonstrações Financeiras Semestrais das Garantidoras (VCP ERELI, PRECISÃO ERELI e ZRM ERELI) auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente; - Envio das verificações pela Securitizadora das Razões de Garantia (Saldo Devedor =30%) e (Fluxo Mensal =30%) e do LTV da operação (abril/2024); - Aditamento do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Notas Comerciais;	

Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula nº 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 337	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.200.000,00	Quantidade de ativos: 4200
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Destinação, referente ao período encerrado em setembro de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Demonstrações Financeiras Semestrais das Garantidoras (VCP ERELI, PRECISÃO ERELI e ZRM ERELI) auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente; - Envio das verificações pela Securitizadora das Razões de Garantia (Saldo Devedor =30%) e (Fluxo Mensal =30%) e do LTV da operação (abril/2024); - Aditamento do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Notas Comerciais;	
Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula nº 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 338	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.336.000,00	Quantidade de ativos: 4336
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Destinação, referente ao período encerrado em setembro de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Demonstrações Financeiras Semestrais das Garantidoras (VCP ERELI, PRECISÃO ERELI e ZRM ERELI) auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente; - Envio das verificações pela Securitizadora das Razões de Garantia (Saldo Devedor =30%) e (Fluxo Mensal =30%) e do LTV da operação (abril/2024); - Aditamento do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Notas Comerciais;	
Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula nº 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	

Série: 339	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.880.000,00	Quantidade de ativos: 3880
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Destinação, referente ao período encerrado em setembro de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Demonstrações Financeiras Semestrais das Garantidoras (VCP ERELI, PRECISÃO ERELI e ZRM ERELI) auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente; - Envio das verificações pela Securitizadora das Razões de Garantia (Saldo Devedor =30%) e (Fluxo Mensal =30%) e do LTV da operação (abril/2024); - Aditamento do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Notas Comerciais;	
Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula nº 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 340	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.550.000,00	Quantidade de ativos: 3550
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Destinação, referente ao período encerrado em setembro de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Demonstrações Financeiras Semestrais das Garantidoras (VCP ERELI, PRECISÃO ERELI e ZRM ERELI) auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente; - Envio das verificações pela Securitizadora das Razões de Garantia (Saldo Devedor =30%) e (Fluxo Mensal =30%) e do LTV da operação (abril/2024); - Aditamento do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Notas Comerciais;	
Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula nº 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva	

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 CDI + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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; e (vii) Fundo de Performance 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão, referente ao mês de fevereiro de 2022, contendo a verificação do índice mínimo de garantia; - Verificação do Índice de Cobertura do Serviço da Dívida;	
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: 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 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; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 62,02% 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: 120	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000
Data de Vencimento: 10/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 3º aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrados nos RTD's de São Paulo e Ribeirão Preto; - 5º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrado na JUCESP. - Laudos de Avaliação dos Imóveis em Garantia; - Apólices dos Seguros com a cobertura de perda de receitas-lucros cessantes e seguro patrimônio dos imóveis; - Demonstrações Financeiras Auditadas, Completas e Consolidadas da Controladora da Devedora (2022)	
Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantias compartilhadas com as Séries 121ª e 330ª da 1ª Emissão da Habitasec.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 121	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00	Quantidade de ativos: 17000
Data de Vencimento: 10/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 2º e 3º Aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrados nos RTD's de São Paulo e Ribeirão Preto; - 5º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrado na JUCESP; - Envio da apuração do Índice de Garantia, com descrição individualizada da totalidade dos Direitos Creditórios recebidos e pagos na Conta Arrecadadora; - Envio da verificação do LTV e em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado; - Envio da verificação do índice de cobertura de juros mínimo; - Envio das Demonstrações Financeiras Auditadas, Completas e Consolidadas da Controladora da Devedora (2022 e 2023);	
Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantia compartilhada com as Séries 120ª e 330ª da 1ª Emissão da Habitasec.	

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: - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para contemplar o status quo das vendas de lotes do Empreendimento 01, 02, 03 e 04 e a atualização dos Anexo I e II; ref. janeiro 2023; - Relatório Trimestral comprovando a Destinação dos Recursos das Cédulas, conforme modelo no Anexo VII do Termo de Securitização, referente ao período abril/2022 a dezembro/2023, Fizemos novas considerações e estamos aguardando o retorno da devedora.; - Envio da Declaração Anual assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, contendo: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta emissão. (ii) inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os titulares do CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social (2022 e 2023);	
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; - Informações sobre eventuais Novos Direitos Creditórios para fins de aditamento ao Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária Fernão Dias e Privalia; - Relatório de Rating atualizado, com data base em Dezembro de 2020 a junho de 2021, Dezembro de 2021 a junho de 2022; Dezembro de 2022 a junho de 2023 e, Dezembro de 202; - Declaração Semestral atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos. Período de referência 1º e 2º Semestres de 2021;	
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: - Apólice de Seguro do imóvel na Avenida João Rodrigues, nº 42, Sergipe/SE endossada em favor da Securitizadora; - 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 (Outubro de 2022 a Dezembro de 2023); - Envio dos balancetes, demonstrações de resultados econômicos e fluxo de caixa dos fiadores referente a julho de 2021 a janeiro de 2022; - Envio do organograma societário atualizado da Cedentes e dos Fiadores; - Envio dos balancetes, demonstrações de resultados econômicos e fluxo de caixa da cedente e fiadores referente ao último mês de apuração (Janeiro de 2024); - Envio do Aditamento a Cessão Fiduciária para manter a relação atualizada dos Recebíveis do Anexo III, com as informações referentes aos novos Recebíveis. O referido aditamento deverá ser registrado nos RTDs de SP/SP e Aracaju/SE; ref. 1º e 2º semestres de 2022; - Envio das Notificação a Fiduciária, no caso referente aos alterações na relação dos Recebíveis; - Planilha com o status das lojas (com indicador de fluxo de pagamento, vacância, valores incorridos e não pagos, multas e encargos decorrentes das locações, distratos e fluxo de caixa do Shopping (dezembro de 2023 a Abril de 2024); Observações: A Devedora do CRI apresentou pedido de Recuperação Judicial perante a 14ª Vara Cível da Comarca de Aracaju sob o nº 0002115-18.2023.8.25.0001. O referido pedido ensejou em Assembleia Geral de Titulares do CRI realizada no dia 14 de março de 2023, que deliberou pela contratação do assessor legal Lacaz Martins, Pereira neto, Gurevich & Schoueri para representação dos investidores no referido processo, bem como suspendeu a ordem do dia que tratava sobre o evento de Recompra Total dos Créditos, com reabertura prevista para o dia 13/05/2023. Reaberta a Assembleia Geral de Titulares do CRI em 22/06/2023, os Titulares de CRI decidiram suspender por mais 90 dias. Reaberta a Assembleia Geral de Titulares do CRI em 05/10/2023, os Titulares de CRI decidiram suspender por mais 90 dias.	
Garantias: A Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a Fiança, Fundo de Reserva e a Coobrigação.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 28/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente arquivado na JUCESP, bem como registrado no RTD de São Paulo/SP; - Balancete Trimestral da AS TN Participações Abril a julho/2023; - Relatório contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao mesmo empreendimento imobiliário, diferenciando-se pela sua função residencial ou comercial, que tenham sido vendidas nos 06 meses anteriores;
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fiança e (iii) Fundo de Reserva.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Instrumento de Cessão de Direito de Uso e Outras Avenças, celebrado entre a MVC e os cessionários que integram os empreendimentos Beach Riveira e Berberly hills; - Cópia da Ata da Reunião de Sócios da Brisas do Quiraz Empreendimentos, aprovando a AF de Imóveis da Beach Riviera, realizada em 22/10/2019, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Transferência de Debêntures Nominativas da Incorporadora e Construtora PIBB S.A, constando o registro das debêntures em favor da Securitizadora; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos Imóveis Alvos emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020, Fevereiro/2020 a Abril/2020, Maio/2020 a Julho/2020, Agosto/2020 a Outubro/2020, Novembro/2020 a Janeiro/2021, Fevereiro/2021 a Abril/2021 e Maio/2021 a Julho/2021 e agosto/2021 a outubro/2021, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos Imóveis Alvos relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020, Fevereiro/2020 a Abril/2020, Maio/2020 a Julho/2020, Agosto/2020 a Outubro/2020, Novembro/2020 a Janeiro/2021, Fevereiro/2021 a Abril/2021 e Maio/2021 a Julho/2021 e agosto/2021 a outubro/2021, outubro/2021 e novembro 2021 a janeiro 2021 e fevereiro a abril de 2022, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2; - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Escritura de Debêntures, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020, Fevereiro/2020 a Abril/2020, Maio/2020 a Julho/2020, Agosto/2020 a Outubro/2020, Novembro/2020 a Janeiro/2021, Fevereiro/2021 a Abril/2021 e Maio/2021 a Julho/2021 e agosto/2021 a outubro/2021 e novembro 2021 a janeiro 2021 e fevereiro a abril de 2022 e maio a julho; agosto a outubro de 2022; novembro/2022 a janeiro/2023; fevereiro a dezembro de 2023; - Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no Cartório de Títulos e Documentos de Fortaleza-CE e São Paulo-SP; - Aditamento do Termo de Securitização;	
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: INADIMPLENTE	
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: 167	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00	Quantidade de ativos: 56000
Data de Vencimento: 11/03/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fiança.	

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:	
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:	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 17/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia dos Instrumentos de AF de Imóveis (Estoques River), devidamente registrados no cartório competente (Fortaleza - CE), bem como as matrículas dos imóveis	

avermados. O prazo poderá ser prorrogado por mais 60 dias, por uma única vez, desde que a Fiduciante demonstre estar envidando os seus melhores esforços; - Aditamento do Termo de Securitização;
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Hipoteca; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (v) 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: 198	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Cessão Fiduciária, devidamente registrada no RTD de São Paulo/SP; - Cópia da 27.606 atualizada, constando o compartilhamento entre os CRI 180 e 181 da Habitasec com os CRI desta emissão nos termos da AGT dos CRI 180 e 181 realizada em 23/10/2020; - Envio do relatório de recebíveis com os itens elencados na cláusula 3.2.2 da Cessão Fiduciária (novembro/2023 a fevereiro/2024); - Cópia da Apólice de Seguro renovada, contendo a Habitasec como única beneficiária, ref. 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos na forma do Anexo III da Escritura de Debêntures, devidamente assinado pelos representantes legais da empresa, bem como do Cronograma Físico Financeiro e do Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo responsável técnico da obra (dezembro/2022 a dezembro/2023);	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis observado que foi aprovado o compartilhamento exclusivamente sob a matrícula 27.606 com os CRI das 180ª e 182ª séries da Habitasec nos termos da AGT de 23/10/2020, de forma que aguardamos os instrumentos de compartilhamentos e comprovantes atualizados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval.	

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: Pendência: - Contrato de Dação em Pagamento devidamente registrado nos RTD's Pirapozinho/SP (Valência I) e Presidente Prudente/SP (Valência III). Observação: A Assembleia Especial de Investidores, realizada 23/03/2023, no item (iii) da Ordem do Dia, restou aprovado que no período de março de 2023 (inclusive) e setembro de 2023 (inclusive), realize o pagamento dos CRI com a quantia disponível na Conta do Patrimônio Separado em cada Data de Pagamento do CRI, sendo certo que, caso o valor liquidado seja menor que o previsto no Cronograma de Pagamentos dos CRI, não seja caracterizado um Evento de Vencimento, e ainda, não incidirá encargos em caso de pagamento parcial, além disso, a diferença entre valor efetivamente pago e o valor da parcela devida, de acordo com o Cronograma de Pagamento do CRI, eventual saldo deverá ser incorporado no Valor Nominal Unitário dos CRI;	
Garantias: (i) Fiança.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 204	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Cessão Fiduciária, devidamente registrada no RTD de São Paulo/SP; - Cópia da 27.606 atualizada, constando o compartilhamento entre os CRI 180 e 181 da Habitasec com os CRI desta emissão nos termos da AGT dos CRI 180 e 181 realizada em 23/10/2020; - Envio do relatório de	

recebíveis com os itens elencados na cláusula 3.2.2 da Cessão Fiduciária (novembro/2023 a fevereiro/2024); - Cópia da Apólice de Seguro renovada, contendo a Habitasec como única beneficiária, ref. 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos na forma do Anexo III da Escritura de Debêntures, devidamente assinado pelos representantes legais da empresa, bem como do Cronograma Físico Financeiro e do Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo responsável técnico da obra (dezembro/2022 a dezembro/2023);
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis observado que foi aprovado o compartilhamento exclusivamente sob a matrícula 27.606 com os CRI das 180ª e 182ª séries da Habitasec nos termos da AGT de 23/10/2020, de forma que aguardamos os instrumentos de compartilhamentos e comprovantes atualizados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval.

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) Aval; (iii) Fiança e (iv) 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: em conjunto, Goow Participações, MV Produtos, FFX 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 Grifford 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 Fiduciantes, 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 VI
EMPREENDIMENTO ALVO, FORMA DE DESTINAÇÃO E CRONOGRAMA (DESTINAÇÃO FUTURA)

Tabela 1: Imóvel/Empreendimento Alvo

Imóvel	Proprietário (CNPJ)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui Habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Jaboh Edifício Residencial	45.774.689/0001-40	Rua Joaquim Ferreira Barbosa, lado ímpar – Sorocaba SP	227.345	1º RGI Sorocab a-SP	Não	Não	Sim

Tabela 2: Forma de Destinação de Recursos

Imóvel	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento Alvo	Percentual do valor estimado de recursos no Empreendimento Alvo
Jaboh Edifício Residencial	Obra	R\$ 14.297.086,64	100%

Tabela 3: Despesas a Incorrer (Gasto Futuro) – Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no Empreendimento Alvo

Imóvel	2ºSem/24	1ºSem/25	2ºSem/25	1ºSem/26	2ºSem/26
Jaboh Edifício Residencial	R\$ 685.559,65	R\$ 2.435.094,80	R\$ 4.007.998,23	R\$ 5.952.384,47	R\$ 1.216.049,49

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização da emissão 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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WH5TK-WA4BF-FVUND-HHQP5

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Marcos Ribeiro do Valle Neto (CPF 308.200.418-07)

Simone Santini (CPF 292.680.998-02)

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

Nilson Raposo Leite (CPF 011.155.984-73)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/WH5TK-WA4BF-FVUND-HHQP5>

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

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