
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 94ª (NONAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

AZZURRA EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ nº 51.082.574/0001-97

celebrado em
23 de setembro de 2025.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 94ª (NONAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA AZZURRA EMPREENDIMENTOS LTDA.

Pelo presente instrumento particular, na qualidade de companhia securitizadora e emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM (conforme abaixo definido), na categoria S1, sob o nº 388, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ (conforme abaixo definido) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

na qualidade de agente fiduciário, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Bloco A - Torre Norte, 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 (“Agente Fiduciário” ou “Agente Fiduciário dos CRI”, sendo o Agente Fiduciário e a Emissora doravante designados em conjunto como “Partes” e individualmente e indistintamente como “Parte”).

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 94ª (Nonagésima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Azzurra Empreendimentos Ltda.*” (“Termo de Securitização”), de acordo com a Lei nº 9.514, a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160 (conforme abaixo definidos), conforme os termos e condições a seguir descritos.

1. DEFINIÇÕES

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

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (conforme abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

1.1.2. 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.

“Afiliadas”:	Em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora.
“Agente Fiduciário” ou “Agente Fiduciário dos CRI”:	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada no preâmbulo, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 17, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou quem vier a substituí-la.
“Alienação Fiduciária de Imóvel”:	A alienação fiduciária do Imóvel (conforme definido abaixo) em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo).
“Alienação Fiduciária de Quotas”	Quando referidas em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora (conforme definido abaixo) e a Alienação Fiduciária da SPE Isla (conforme definido abaixo).
“Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora”:	A alienação fiduciária das Quotas da Devedora (conforme definido abaixo) em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora (conforme definido abaixo).
“Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Isla”:	A alienação fiduciária das Quotas da SPE Isla (conforme definido abaixo) em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Isla (conforme definido abaixo).
“Amortização”:	Significa a amortização do Valor Nominal Unitário, Valor Nominal Unitário Atualizado, saldo do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, a qual está descrita no presente Termo de Securitização.
“Amortização Extraordinária Obrigatória”	Significa a amortização extraordinária obrigatória parcial dos CRI em decorrência da amortização extraordinária obrigatória parcial das Notas Comerciais, nos casos dos eventos previstos na cláusula 7.1 do presente Termo de Securitização.
“Amortização Extraordinária Programada”	Significa a amortização extraordinária programada dos CRI, conforme prevista na cláusula 6.4 deste Termo de Securitização.
“ANBIMA”:	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62.
“Anúncio de Encerramento”	O anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos previstos no artigo 76 da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”	O anúncio de início de distribuição da Oferta, elaborado nos termos previstos no artigo 59, § 3º, da Resolução CVM 160.
“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI”, “Assembleia Especial” ou	A assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma das cláusulas 15.1 e seguintes deste Termo de Securitização.

<u>“Assembleia dos Titulares dos CRI”:</u>	
<u>“Atualização Monetária dos CRI”</u>	Tem o significado constante da cláusula 4.1.1(ix) deste Termo de Securitização.
<u>“Aval”:</u>	A garantia fidejussória, consubstanciada em aval, outorgada nos termos do Termo de Emissão.
<u>“Avalista”:</u>	HUMBERTO GABRIEL CANTU , brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 67967852 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 035.941.999-24, residente e domiciliado na cidade de Balneário Camboriú, estado de Santa Catarina, Avenida Atlântica, nº 5.690, Ap. 3701, Centro, CEP 88.330-036.
<u>“B3”:</u>	A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35300351452.
<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, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI.
<u>“CCI”</u>	A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real ou fidejussória, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.
<u>“Cessão Fiduciária de Recebíveis”:</u>	A cessão fiduciária dos Recebíveis em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
<u>“CETIP 21”:</u>	O módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3).
<u>“CMN”:</u>	O Conselho Monetário Nacional.
<u>“CNPJ”:</u>	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
<u>“Código ANBIMA”:</u>	Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.
<u>“Código ANBIMA de Ofertas Públicas”:</u>	Significa o “Código de Ofertas Públicas”, publicado pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024.
<u>“Código Civil”:</u>	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
<u>“Código de Processo Civil”:</u>	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
<u>“COFINS”:</u>	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
<u>“Compromisso de</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Compromisso de Subscrição e Integralização</i> ”

<u>Investimento</u> :	da <i>Série Única da 94ª (Nonagésima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securizadora S.A.</i> , que poderá ser celebrado entre determinado Investidor Profissional e a Emissora e no qual serão previstas as regras relativas à integralização dos CRI mediante chamada de capital.
<u>“Condições Precedentes para Integralização dos CRI”</u> :	São as condições precedentes estabelecidas na cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição.
<u>“Conta de Liquidação”</u> :	A conta corrente nº 40031-2, agência nº 7307, mantida junto ao Banco Itaú (cód. nº 341), de titularidade da Emissora.
<u>“Conta de Livre Movimentação”</u> :	A Conta corrente nº 40870-1, agência 1617, no Itaú Unibanco (cód. 341), de titularidade da Devedora ou outra conta indicada pela Devedora, desde que de sua titularidade.
<u>“Conta do Patrimônio Separado”</u> :	Conta corrente nº 40030-4, agência 7307, no Banco Itaú (cód. 341) de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”</u> :	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a SPE Isla, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência e anuência da Devedora.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado entre os sócios da Devedora, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência e anuência da Devedora.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Isla”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência e anuência da SPE Isla.
<u>“Contrato de BTS”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Locação Com Construção Ajustada de Bem Imóvel com Condições Suspensivas e Outras Avenças”</i> , a ser celebrado entre a Devedora, na condição de locadora, e a CPX, na condição de locatária.
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”</u> :	O <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a SPE Isla, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência e anuência da Devedora.
<u>“Contrato de Custódia”</u> :	Significa o <i>“Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário”</i> , a ser firmado entre a Securizadora e a Instituição Custodiante para formalizar a contratação dos serviços de registro e custódia dos documentos da operação.
<u>“Contrato de Distribuição”</u> :	O <i>“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, pelo Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhores Esforços Colocação, da</i>

	94ª (Nonagésima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.”, celebrado entre a Emissora e a Devedora.
“Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas”	Quando referidos em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária da Devedora e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Isla.
“Coordenador Líder”:	A Emissora.
“CPF”:	O Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda.
“CPX”:	A CPX DISTRIBUIDORA S.A. , sociedade por ações, com registro de companhia aberta, perante a CVM, na categoria “B”, sob o código CVM 2783-9, em fase operacional, com sede na cidade de Itajaí, no estado de Santa Catarina, na Rodovia Antônio Heil, nº 800, Km 01, Sala 02, bairro Itaipava, CEP: 88.316-001, inscrita no CNPJ sob o nº 10.158.356/0001-01.
“Créditos Imobiliários”:	São os créditos representados integralmente pela CCI e oriundos das Notas Comerciais, no valor de R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), que compreendem a obrigação de pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos do Termo de Emissão.
“CRI”	Os certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 94ª (nonagésima quarta) emissão da Emissora.
“CSLL”:	A Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
“CRI em Circulação”:	Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que (i) a Emissora eventualmente possua em tesouraria; (ii) sejam de titularidade da Devedora, do Avalista, da Emissora, de empresas Afiliadas à Emissora e/ou da Devedora, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
“CVM”:	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão das Notas Comerciais”:	O dia 23 de setembro de 2025.
“Data de Emissão dos CRI”:	Tem o significado constante da cláusula 4.1.1(vi) deste Termo de Securitização.
“Data de Integralização”:	A data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.
“Data de Amortização”:	As datas de pagamento da Amortização conforme cronograma constante do Anexo II .
“Data de Pagamento”:	Tem o significado constante da cláusula 4.1.1(xi) deste Termo de Securitização.
“Data de Vencimento das	O dia 21 de setembro de 2040.

<u>Notas Comerciais</u> :	
<u>"Data de Vencimento dos CRI"</u> :	O dia 24 de setembro de 2040.
<u>"Devedora"</u> :	A AZZURRA EMPREENDIMENTOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina, na Rua Jorge Tzaschel, 83, Sala 210C, Fazenda, CEP 88.301-600, inscrita no CNPJ sob o nº 51.082.574/0001-97.
<u>"Dia Útil"</u> :	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
<u>"Documento de Aceitação da Oferta"</u> :	O documento de aceitação da Oferta, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua ciência em relação a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.
<u>"Documentos Comprobatórios"</u> :	Significa os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, quais sejam, o cronograma físico-financeiro de avanço de obras, para fins de comprovação do atendimento à cláusula 4.4.6, e o relatório de medição de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, bem como documento societário que comprove a participação da Devedora em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, tais como comprovantes, pedidos, entre outros.
<u>"Documentos da Operação"</u> :	Quando em conjunto, (i) o Termo de Emissão; (ii) os Instrumentos de Garantia; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Anúncio de Início de Distribuição; (vii) Anúncio de Encerramento da Distribuição; (viii) eventuais aditamentos aos Documentos da Operação listados nos demais itens; e (ix) eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização.
<u>"Emissão"</u> :	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 144ª (centésima quadragésima quarta) emissão, em até 2 (duas) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
<u>"Emissora" ou "Securitizadora"</u> :	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , conforme qualificada no preâmbulo.
<u>"Empreendimento Imobiliário"</u> :	O empreendimento de natureza imobiliária a ser desenvolvido no Terreno (conforme definido abaixo), conforme listado nos Anexos VI e VIII deste Termo de Securitização.
<u>"Encargos Moratórios"</u> :	Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa moratória convencional,

	irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, se comprovadamente realizada.
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i> ”, firmado pela Emissora e pela Instituição Custodiante.
“ <u>Escriturador</u> ”:	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada no preâmbulo.
“ <u>Escriturador dos CRI</u> ”:	O ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, no 3.500, 3º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-lo nos termos deste Termo de Securitização.
“ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.4 abaixo.
“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais</u> ”:	Os eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais previstos na cláusula 9.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Garantias</u> ”:	Quando mencionadas em conjunto, (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) o Aval.
“ <u>IGP-M</u> ”:	O Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Imóvel</u> ” ou “ <u>Unidades Autônomas</u> ”:	As futuras unidades autônomas nºs 4 e 5, decorrentes do Empreendimento Imobiliário, a ser desenvolvido no Terreno, com uma fração ideal de 63,12% (sessenta e três inteiros e doze centésimos por cento) do Terreno.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada no preâmbulo, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 32, responsável pela custódia dos documentos da operação que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários lastro do CRI, ou quem vier a substituí-la.
“ <u>Instrumentos de Garantia</u> ”:	Significa, quando referidos em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
“ <u>Investidores</u> ”:	Os Investidores Profissionais.
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	São os investidores profissionais, de acordo com a definição contida nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30.
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	São os investidores qualificados, de acordo com a definição contida nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30.

<u>“Investimentos Permitidos”:</u>	Os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados fundos de investimento de renda fixa classificados como DI com classificação de baixo risco e liquidez diária, administrados pelo Itaú Unibanco S.A., sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativo.
<u>“IPCA”:</u>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>“IRPJ”:</u>	O Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas.
<u>“IRRF”:</u>	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
<u>“ISS”:</u>	O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
<u>“JUDESC”:</u>	A Junta Comercial do Estado de Santa Catarina.
<u>“JUDESCP”:</u>	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<u>“Lei das Sociedades por Ações”:</u>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 9.514”:</u>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 10.931”:</u>	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 11.101”:</u>	A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 14.430”:</u>	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.
<u>“Leis Anticorrupção”:</u>	Qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, (i) a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor; (ii) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor; e, conforme aplicável, (iii) o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> ; (iv) o <i>UK Bribery Act of 2010</i> ; (v) a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE).
<u>“MDA”:</u>	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
<u>“Notas Comerciais”:</u>	Significam as notas comerciais, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, nos termos do Termo de Emissão.
<u>“Obrigações de Aporte”:</u>	Tem o significado constante da cláusula 16.3.5 deste Termo de Securitização.
<u>“Obrigações Garantidas”:</u>	Significam (i) a obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, com valor total de R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), acrescido da remuneração das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força dos Documentos da Operação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais, legais, judiciais e extrajudiciais previstos e relacionados às Notas Comerciais e à excussão das Garantias; bem como (ii) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Devedora e do Avalista nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação.

“Oferta”:	A oferta pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, da qual os CRI serão objeto.
“Ônus”:	Qualquer ônus, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo ou gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.
“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 ordem de prioridade de pagamentos constante da cláusula 12.7 deste Termo de Securitização.
“Patrimônio Separado”:	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelas Garantias, pelas Contas Empreendimentos e pela Conta do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos respectivos proprietários.
“Período de Capitalização”:	Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira data de integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.
“Período de Colocação”:	Observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição. A Oferta deverá ser concluída em até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, nos termos da regulamentação aplicável, bem como do Contrato de Distribuição (“Período de Colocação”)
“PIS”:	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
“Preço de Integralização”:	Tem o significado constante da cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
“Prêmio de Pré-Pagamento”:	Tem o significado constante da cláusula 8.3 deste Termo de Securitização.
“Quotas da Devedora”:	Significa o percentual de 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da Devedora.
“Quotas da SPE Isla”:	Significa o percentual de 100% (cem por cento) das quotas da SPE Isla de titularidade da Devedora, representativas de 50% (cinquenta por cento) do capital social da SPE Isla.

“Recebíveis”:	Significam (i) os recebíveis titulados e/ou que venham a ser titulados pela SPE Isla, originados pelo Contrato de BTS, que é relativo ao Imóvel (módulos 4 e 5); e (ii) todos os outros direitos creditórios em virtude dos referidos contratos de compra e venda, incluindo, mas não se limitando, a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos contratos, devidamente identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
“Regime Fiduciário”:	O regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, as Contas Empreendimentos e a Conta do Patrimônio Separado. Os créditos e os recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
“Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas”	Significam as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, publicadas pela ANBIMA e em vigor desde 24 de março de 2025.
“Relatório(s) de Destinação dos Recursos”:	Tem o significado constante da cláusula 4.4.3 deste Termo de Securitização.
“Remuneração”:	Tem o significado constante da cláusula 4.1.1(x) deste Termo de Securitização.
“Resgate Antecipado Facultativo”:	O resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 8.3 deste Termo de Securitização.
“Resgate Antecipado”:	O resgate antecipado obrigatório total dos CRI, nos termos da cláusula 8.2 deste Termo de Securitização.
“Resolução Conjunta nº 13”:	A Resolução Conjunta nº 13, de 3 de dezembro de 2024, conforme em vigor.
“Resolução CVM 17”:	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
“Resolução CVM 27”:	A Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor.
“Resolução CVM 30”:	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
“Resolução CVM 32”:	A Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor.
“Resolução CVM 60”:	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
“Resolução CVM 81”:	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
“Resolução CVM 160”:	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
“RFB”:	A Receita Federal do Brasil.
“RGI Competente”:	O 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.
“SPE Isla”:	A ISLA & AZZURRA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina, na Rua Jorge Tzaschel, 83, Sala 199C, Fazenda, CEP 88.301-600, inscrita no CNPJ sob o nº 60.097.111/0001-90.
“Termo de Emissão”:	O “Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Azzurra Empreendimentos Ltda.”, celebrado entre a Devedora, a Emissora e o

	Avalista, por meio do qual as Notas Comerciais foram emitidas pela Devedora.
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	O presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 94ª (nonagésima quarta) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Azzura Empreendimentos S.A.</i> ”
“ <u>Terreno</u> ”	O imóvel objeto da matrícula nº 25.183 do RGI Competente.
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	São os Investidores que tenham subscrito e integralizado ou adquirido os CRI, enquanto permanecerem como titulares dos CRI.
“ <u>Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória</u> ”:	Tem o significado constante da cláusula 7.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total</u> ”	Tem o significado constante da cláusula 8.3 abaixo deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor de Resgate Antecipado Obrigatório Total</u> ”	Tem o significado constante da cláusula 7.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	Tem o significado constante da cláusula 4.1.1(iv) deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”	Tem o significado constante da cláusula 4.1.1(ix) abaixo deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais</u> ”	Tem o significado constante da cláusula 8.3 abaixo deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”:	Tem o significado constante da cláusula 4.1.1(v) deste Termo de Securitização.

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. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas Atas de Assembleia de Titulares dos CRI.

2. APROVAÇÃO DA EMISSÃO

2.1. A presente Emissão foi aprovada na forma da autorização contida no parágrafo terceiro do artigo 22 do estatuto social da Emissora, mediante deliberação tomada em assembleia geral extraordinária realizada em 14 de junho de 2024, arquivada na JUCESP sob o nº 0.898.094/24-0.

3. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vinculará, em caráter irrevogável e

irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, conforme as características descritas na cláusula 4 abaixo.

3.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, serão vinculados à presente Emissão de CRI, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor nominal total de R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade será obtida pela Emissora por meio da assinatura do Termo de Emissão.

3.3. As características dos Créditos Imobiliários, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no **Anexo I**, que é parte integrante deste Termo de Securitização.

3.4. 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 com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora;
- (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI;
- (v) não são passíveis de constituição de outras garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

3.5. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida sob a forma escritural e será custodiada com a Instituição Custodiante na forma prevista nos §§ 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 e serão devidamente registradas na B3, conforme disposto no § 4º-A do artigo 18 da Lei nº 10.931.

3.6. A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis da primeira integralização ou de eventual aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante

enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário a comprovação da vinculação do ativo junto aos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI.

3.7. Os CRI serão objeto do rito de registro automático de distribuição e poderão ser negociados pelo Preço de Integralização, conforme descrito neste Termo de Securitização.

4. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI, REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO, FORMA DE DISTRIBUIÇÃO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E DECLARAÇÕES

4.1. Identificação dos CRI

4.1.1. Sem prejuízo do abaixo exposto, as características dos CRI, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representado pela CCI, encontram-se perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização:

- (i) Emissão: Os CRI integram a 94^a (nonagésima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
- (ii) Séries: Os CRI serão emitidos em série única.
- (iii) Quantidade de CRI: serão emitidos 44.000 (quarenta e quatro mil) CRI, observada a possibilidade de redução em caso de distribuição parcial dos CRI.
- (iv) Valor Nominal Unitário dos CRI: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI (“Valor Nominal Unitário”).
- (v) Valor Total da Emissão: O valor da totalidade dos CRI emitidos no âmbito da Oferta corresponde a R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI (conforme definida abaixo) (“Valor Total da Emissão”).
- (vi) Data de Emissão dos CRI: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI é o dia 23 de setembro de 2025 (“Data de Emissão dos CRI”).
- (vii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: Observado o disposto neste Termo de Securitização, os CRI terão prazo de 4.383 (quatro mil e trezentos e oitenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo, portanto, em 24 de setembro de 2024 (“Data de Vencimento dos CRI”), conforme disposto no Anexo II ao presente Termo de Securitização, ressalvados os Eventos de Vencimento Antecipado e Resgate Antecipado Facultativo, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto neste Termo de Securitização.
- (viii) Local de Emissão: Os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

- (ix) Atualização Monetária dos CRI: o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, será atualizado pela variação do IPCA a partir da primeira data de integralização dos CRI até a data de seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária dos CRI”), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI incorporado anualmente ao Valor Nominal Unitário dos CRI (“Valor Nominal Unitário Atualizado”). A Atualização Monetária dos CRI será calculada conforme a fórmula constante da cláusula 6.1 abaixo.
- (x) Remuneração dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 12,00% (doze inteiros por cento ao ano), até a data da Conclusão das Obras (conforme definido no Contrato de BTS) (inclusive), ou 10,20% (dez inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, após a data de Conclusão das Obras (exclusive), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula constante da cláusula 6.2.1 abaixo (“Remuneração” ou “Juros Remuneratórios”);
- (xi) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: O pagamento da Remuneração dos CRI será realizado (a) mensalmente, conforme cronograma previsto no Anexo II deste Termo de Securitização; (b) na data do Resgate Antecipado resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado; ou (c) na data em que ocorrer eventual Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Obrigatória, conforme o caso, conforme previsto neste Termo de Securitização (cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento”);
- (xii) Periodicidade de Pagamento da Amortização dos CRI: Observados os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória, bem como a carência até o dia 22 de setembro de 2026 (inclusive) (“Período de Carência”), a amortização do Valor Nominal Unitário e/ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será realizada mensalmente, conforme cronogramas de amortização previstos no Anexo II a este Termo de Securitização;
- (xiii) Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias, a Contas de Liquidação e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.1 e seguintes deste Termo;
- (xiv) Garantias: Os Créditos Imobiliários gozarão das seguintes garantias: (a) Aval; (b) Alienação Fiduciária de Imóvel; (c) Alienação Fiduciária de Quotas; e (d) Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (xv) Garantia Flutuante: Não haverá garantia flutuante para os CRI, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- (xvi) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos no Termo de Emissão, os quais serão repassados aos Titulares dos CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impuntualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI por motivo não

imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora;

(xvii) Coobrigação da Emissora: Não há;

(xviii) Subordinação: Não há;

(xix) Revolvência: Não há;

(xx) Classificação ANBIMA:

- (a) Categoria: Corporativo. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.
- (b) Concentração: Concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.
- (c) Tipo de segmento: Logístico. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.
- (d) Tipo de contrato com lastro: Valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

(xxi) Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;

(xxii) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição dos Titulares dos CRI;

(xxiii) Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3;

(xxiv) Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de análise de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário;

(xxv) Duration: 6,17 (seis inteiros e dezessete centésimos) anos; e

(xxvi) Fatores de Risco: Conforme cláusula 20.1 deste Termo de Securitização.

4.2. Depósito para Distribuição e Negociação

4.2.1. Os CRI serão depositados para (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

4.2.2. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, junto a Investidores Profissionais, que atestem por escrito sua condição de investidor profissional, mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30 e não poderão ser negociados com Investidores Qualificados ou com o Público Investidor em Geral, em virtude do não atendimento aos requisitos previstos no artigo 33, §10 da Resolução CVM 60, no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e no item V do Ofício Circular CVM/SRE 10/23.

4.2.3. Não há restrição à negociação dos CRI entre Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários.

4.3. Oferta

4.3.1. A Oferta será realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 60 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, devendo ser registrada na CVM pelo rito de registro automático, nos termos do artigo 26º da Resolução CVM 160. Os CRI poderão ser distribuídos de forma parcial, conforme previsto no artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais) (“Montante Mínimo”), sendo que os CRI que não forem distribuídos deverão ser cancelados, por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sendo que neste caso não há necessidade de aprovação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para a realização de referido aditamento ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação que se façam necessários.

4.3.1.1. De acordo com os termos da Resolução CVM 160, a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores consultados, bem como a data e a hora que foram consultadas e as apresentações e os materiais utilizados.

4.3.1.2. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Documentos de Aceitação da Oferta ou Compromisso de Investimento e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores, à vista, observados os demais termos dos referidos Documentos de Aceitação da Oferta, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Documento de Aceitação da Oferta, atestando que:

- (a) estão cientes de que a Oferta foi objeto de registro automático e não foi analisada pela CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160;
- (c) obteve exemplar do Termo de Securitização, estando de acordo com todos os seus termos e condições; e
- (d) são Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 30.

4.3.2. Regime de Distribuição: Observadas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, realizará a distribuição dos CRI aos investidores sob o regime de melhores esforços de colocação.

4.3.3. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando (i) da subscrição e integralização da totalidade dos CRI; (ii) da colocação do Montante Mínimo, em comum acordo entre a Devedora e a Emissora, tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, sendo certo que os CRI não colocados serão cancelados; ou (iii) do decurso do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição (“Prazo de Distribuição”), conforme o caso, devendo a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, divulgar o Anúncio de Encerramento da Distribuição, conforme previsto na cláusula 4.3.3.1 abaixo.

4.3.3.1. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os eventos indicados na cláusula 4.4.3 acima, a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, deverá encerrar a Oferta por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição, devendo referido Anúncio de Encerramento da Distribuição ser feito, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM.

4.4. Destinação de Recursos

4.4.1. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para integralização das Notas Comerciais, observadas as retenções na Conta do Patrimônio Separado e para pagamento das despesas iniciais.

4.4.2. Os recursos recebidos pela Devedora em razão da integralização das Notas Comerciais serão utilizados por ela, direta ou indiretamente, por meio de sociedades do seu grupo econômico, para construção e/ou reforma do Empreendimento Imobiliário, conforme descrito nos Anexos VI e VIII deste Termo de Securitização, observado o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme previsto nos referidos anexos, tudo de acordo com as condições previstas no Termo de Emissão.

4.4.3. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora deverá informar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, a comprovação da utilização dos recursos captados por meio da Emissão das Notas Comerciais, de acordo com a Destinação dos Recursos relativa ao Empreendimento Imobiliário por meio

da apresentação de relatórios semestrais, nos dias 31 de julho e 31 de janeiro, na forma do **Anexo VII** a este Termo de Securitização (“**Relatório(s) de Destinação dos Recursos**”), atestando a relação entre os valores indicados no respectivo Relatório de Destinação dos Recursos e os Documentos Comprobatórios (conforme definido abaixo) incorridos no semestre anterior, sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser apresentado, relativamente ao semestre findo em 31 de dezembro de 2025, em 31 de janeiro de 2026; relativamente ao semestre findo em 30 de junho de 2026, em 31 de julho de 2026, e assim sucessivamente.

4.4.4. O cronograma previsto no Termo de Emissão é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, eventual atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará o vencimento antecipado das Notas Comerciais, com exceção do disposto na cláusula 9.1.1, (xx), e não será necessário aditar o presente Termo de Securitização, o Termo de Emissão ou a Escritura de Emissão de CCI. 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.

4.4.5. A Devedora declarou, nos termos do Termo de Emissão, que os documentos comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da destinação de recursos da Oferta não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, não havendo, portanto, sobreposição de lastro.

4.4.6. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, da destinação de recursos descrita nas cláusulas acima, na periodicidade indicada na cláusula 4.4.3 acima, mediante apresentação do Relatório de Destinação dos Recursos, juntamente com os Documentos Comprobatórios. A Devedora apresentará para a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, cópia das notas fiscais e seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, sempre que tal exigência decorrer da necessidade de prestação de contas perante autarquias, dentre elas a CVM, órgão fiscal, auditoria independente e demais órgãos governamentais.

4.4.7. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI e/ou até a comprovação total dos recursos obtidos o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão de Notas Comerciais ao Empreendimento Alvo, a partir dos Relatórios de Destinação Imobiliária e dos documentos fornecidos pela Emissora, nos termos da cláusula 4.4.30 acima, envidando seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação em questão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado ou de vencimento antecipado, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos da emissão de Notas Comerciais perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos relatórios e documentos acima previstos assinados por profissionais habilitados para acompanhar a evolução das obras.

4.4.8. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos Relatórios de Destinação Imobiliária e dos Documentos Comprobatórios, ficando o Agente Fiduciário desobrigado da obrigação prevista na cláusula 4.4.7 acima.

4.4.9. Na hipótese de a Securitizadora ou o Agente Fiduciário sofrer auditoria pela CVM ou outro órgão regulador, a Devedora deverá comprovar a destinação dos recursos sempre que solicitada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior, caso seja necessário para atender solicitações de qualquer autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, entre outros, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados e já utilizados.

4.4.10. As obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos, envio das informações e pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação dos recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

4.4.11. A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, que, em caso de distribuição parcial dos CRI, o Empreendimento Imobiliário contará com recursos próprios, com aportes pela(s) sócia(s) e/ou contratação de plano empresário como fonte alternativa de financiamento, de modo que não haja impacto à conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário.

4.5. Declarações

4.5.1. Para fins da Resolução CVM 60, seguem ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

4.5.2. Para fins de atender o que prevê o item VIII do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, segue como anexo ao presente Termo de Securitização a declaração emitida pela Emissora.

5. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, observados os termos e condições aqui estabelecidos, mediante pagamento (i) do seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; ou (ii) caso os CRI sejam integralizados em uma Data de Integralização posterior, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Atualização Monetária, no caso dos CRI, conforme aplicável, e da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”).

5.2. A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

6. CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, DA REMUNERAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO DOS CRI

6.1. Atualização Monetária dos CRI: A Atualização Monetária dos CRI será realizada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNb \times C$$

onde:

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

VNb = Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI 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:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-2}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária dos CRI, sendo “n” um número inteiro;

NI_k= Número índice do IPCA divulgado no mês anterior à Data de Pagamento, referente ao segundo mês anterior à Data de Pagamento. A título de exemplificação, caso a Data de Pagamento fosse em janeiro de 2026, seria utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de novembro de 2025, divulgado no mês de dezembro de 2025;

NI_{k-2}= Valor do número índice do IPCA, referente ao mês imediatamente anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo “dup” um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis contados entre a Data de Emissão ou a última Data de Pagamento dos CRI, sendo “dut” um número inteiro.

6.1.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção

ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Securitizadora não o faça, deverão, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia de Titulares dos CRI na forma e nos prazos estipulados neste Termo de Securitização para os Titulares dos CRI definirem, de comum acordo com as Partes, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão e/ou neste Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao grupo consultivo permanente macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades por quaisquer das Partes quando da divulgação posterior do IPCA.

6.1.2. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia de Titulares dos CRI, a referida não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade.

6.2. Remuneração:

6.2.1. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FatorSpread - 1)$$

sendo:

J = o valor dos juros remuneratórios devidos no final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

FatorSpread = fator de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

sendo:

spread = 12,0000 (doze inteiros) até a Data da Conclusão das Obras (inclusive) ou 10,2000 (dez inteiros e vinte centésimos) após a Data da Conclusão das Obras (exclusive); e

dup = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI, no caso do primeiro

Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais períodos de capitalização, exclusive, e a próxima Data de Pagamento, inclusive, sendo “DP” um número inteiro.

6.2.2. Para fins deste Termo de Securitização, “Período de Capitalização” significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira data de integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

6.3. Amortização dos CRI. Observadas as possibilidades de Amortização Extraordinária Obrigatória, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado mensalmente, considerando carência de 12 (doze) meses, conforme previsto no Anexo II a este instrumento. O cálculo do valor de cada parcela da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNa \text{ ou } VNb \times TAI$$

onde:

AMi: Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa: Conforme definido anteriormente.

VNb: Conforme definido anteriormente.

TAi: Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - TAI” dos CRI, nos termos estabelecidos nas tabelas constante do Anexo II deste Termo de Securitização.

6.4. Cálculo da Amortização Extraordinária Programada dos CRI: Mensalmente, sem prejuízo da realização da amortização ordinária dos CRI, a partir da primeira parcela de juros remuneratórios, inclusive no Período de Carência, caso seja verificada a variação do IPCA nas respectivas datas de pagamento, o saldo devedor atualizado dos CRI será amortizado extraordinariamente, conforme fórmula abaixo. (“Amortização Extraordinária Programada”):

$$AE = VN (C - 1)$$

onde:

AE = Valor Unitário da Amortização Extraordinária Obrigatória;

VN = conforme definido acima; e

C = conforme aplicável, fator de variação acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

7. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA OU RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO TOTAL

7.1. A Devedora deverá, durante toda a vigência dos CRI, realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais e, conseqüentemente, a Emissora realizará a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou o Resgate Antecipado, conforme o caso, caso haja recursos excedentes na Conta do Patrimônio Separado, advindos dos Recebíveis (“Cash Sweep”), sendo certo que a Securitizadora utilizará referidos recursos para realizar, observados os termos previstos no Termo de Emissão, a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor da Emissão na data da amortização extraordinária, ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die* (“Amortização Extraordinária Obrigatória” e “Resgate Antecipado Obrigatório Total”, respectivamente).

7.1.1. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI em Circulação e deverá, obrigatoriamente, obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, do Valor Nominal Unitário Atualizado, do saldo do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso.

7.2. O valor a ser pago aos Titulares dos CRI de cada série a título de Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso (“Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória” ou “Valor de Resgate Antecipado Obrigatório Total”, conforme o caso) será equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI (ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI) ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI), conforme aplicável, acrescido da Remuneração aplicável devida desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou Data de Pagamento imediatamente anterior, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso.

7.2.1. Não será devido prêmio nas hipóteses de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório Total.

7.3. A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data da Amortização Extraordinária Obrigatória, comunicar, por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, conforme o caso, informando a respectiva data e o volume da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI. A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, caso ocorra, será realizado de maneira unilateral pela Emissora na B3 e seguirá os procedimentos operacionais da B3.

7.4. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, a Emissora elaborará e

disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3 da tabela vigente.

8. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO

8.1. Amortização Extraordinária Facultativa: Não será admitida a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais pela Devedora e, conseqüentemente, dos CRI.

8.2. A Emissora realizará o resgate antecipado total dos CRI, na ocorrência dos seguintes eventos: (i) resgate antecipado das Notas Comerciais, seja em decorrência de (a) Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; (b) declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais; e/ou (ii) liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que a Emissora notificará a B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência (“Resgate Antecipado”).

8.3. Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 13º (décimo terceiro) mês de vigência da Operação de Securitização (inclusive), ou seja, a partir de 19 de setembro de 2026 (inclusive), independentemente de aprovação da Emissora e/ou pelos Titulares dos CRI, realizar, em relação às Notas Comerciais, o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, observada a incidência do Prêmio de Pré-Pagamento (conforme definido abaixo) (“Resgate Antecipado Facultativo Total”), sendo vedado o resgate parcial. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor a ser pago pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, a serem resgatadas, acrescido (a) da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data da integralização das Notas Comerciais ou a data de pagamento da Remuneração aplicável imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (b) de eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme o caso (“Valor Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”); e (c) de prêmio equivalente a (1) 2,00% (dois inteiros por cento) *flat*, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) e o 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão das Notas Comerciais; (2) 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) *flat*, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 25º (vigésimo quinto) e o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contados da Data de Emissão das Notas Comerciais; e (3) 1,00% (um inteiro por cento) *flat*, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês contado da Data de Emissão das Notas Comerciais (“Prêmio de Pré-Pagamento” e “Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total”, respectivamente), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Valor} = \text{SD} \times \text{Prêmio}$$

8.3.1. O Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais será realizado mediante envio de comunicação pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora, com 30 (trinta)

Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total; (b) a menção ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado de acordo com as fórmulas indicadas acima; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

8.3.2. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de amortização e/ou Data de Pagamento da respectiva série, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

9. VENCIMENTO ANTECIPADO

9.1. Vencimento Antecipado. Observados os prazos de cura definidos no Termo de Emissão, a Securitizadora, mediante aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá exigir o pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da Atualização Monetária dos CRI, quando aplicável, e dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais devidos até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, desde a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, e também cessar toda e qualquer integralização que eventualmente ainda não tenha ocorrido, na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nesta cláusula 9.1, sempre com relação à Devedora e/ou ao Avalista, sendo que as hipóteses de vencimento antecipado de forma automática foram elencados na cláusula 9.1.1 abaixo e as hipóteses de vencimento antecipado de forma não automática foram elencados na cláusula 9.1.2 abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático” e “Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”, referidos em conjunto como “Eventos de Vencimento Antecipado”):

9.1.1. Integram Eventos de Vencimento Antecipado Automático:

- (i) descumprimento, pela Devedora e/ou pelo Avalista, de qualquer obrigação pecuniária relacionada ao Termo de Emissão e/ou aos Documentos da Operação, na respectiva data de pagamento estabelecida no Termo de Emissão e/ou no respectivo Documento da Operação, conforme o caso, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data do respectivo inadimplemento;
- (ii) ocorrência de qualquer uma das situações previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil, sendo aplicáveis seus diferentes incisos conforme a existência ou não de garantias à Emissão;
- (iii) vencimento antecipado de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado pela Devedora, pelo Avalista e/ou pela SPE Isla, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), não sanado dentro do prazo de cura devidamente estipulado no respectivo contrato, título ou instrumento;

- (iv) alienação, cessão, doação, contribuição ao capital social ou a transferência, ou, ainda, arresto, sequestro ou penhora, por qualquer meio, de bens, ativos ou direitos de propriedade da Devedora, do Avalista e/ou da SPE Isla ou de suas controladas diretas ou indiretas que possa(m) levar ao descumprimento de obrigações previstas no Termo de Emissão;
- (v) transformação do tipo societário da Devedora de sociedade limitada para sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi) em relação à Devedora e/ou à SPE Isla, suas controladoras ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente, a ocorrência de: (a) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência; (c) pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura de mediação, conciliação ou pedido de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou processos, ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (e) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento de recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou processos, ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (f) encerramento das atividades;
- (vii) a partir da Data de Emissão, qualquer decisão condenatória em primeira instância contra a Devedora, o Avalista e/ou a SPE Isla, seja judicial ou administrativa, com exigibilidade imediata ou processos semelhantes não sujeitos a recurso e/ou para os quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e que, a critério da Securitizadora, possa colocar em risco as garantias eventualmente constituídas e/ou o cumprimento de obrigações assumidas no Termo de Emissão;
- (viii) fornecimento à Securitizadora, diretamente ou por meio de prepostos ou mandatários, de informações incompletas, falsas ou alteradas, inclusive por meio de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omissão de informações que se fossem do conhecimento da Securitizadora poderiam alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto do Termo de Emissão;
- (ix) caso seja verificada a inveracidade ou inexatidão, a qualquer tempo, das declarações prestadas pela Devedora, pelo Avalista e/ou pela SPE Isla, seja no Termo de Emissão ou em quaisquer dos demais Documentos da Operação;
- (x) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Devedora, pelo Avalista e/ou pela SPE Isla, conforme o caso, de parte ou da totalidade das obrigações assumidas no Termo de Emissão ou em quaisquer dos Documentos da Operação de que sejam parte sem a prévia e expressa concordância da Securitizadora;

- (xi) caso a Devedora, o Avalista e/ou a SPE Isla ou qualquer sociedade que sejam suas Afiliadas, pratiquem quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar ou invalidar o Termo de Emissão ou quaisquer dos Documentos da Operação;
- (xii) se o Termo de Emissão, os Instrumentos de Garantia, o Contrato de Distribuição ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, nula ou inexecutável, por decisão judicial emitida por órgão colegiado;
- (xiii) caso os recursos desta Emissão não sejam destinados pela Devedora e/ou pela SPE Isla à respectiva Destinação dos Recursos;
- (xiv) verificação de redução do capital social, e, ainda, a transferência, a qualquer título, da participação da Devedora na SPE Isla e/ou da participação dos atuais sócios da Devedora na Devedora, exceto se a redução do capital social ocorrer para absorção de prejuízos ou para a transferência dos módulos 1, 2 e 3 do Empreendimento Imobiliário para a Capvel, conforme definido abaixo, inclusive por meio de cisão;
- (xv) realização de qualquer distribuição ou pagamento pela Devedora e/ou pela SPE Isla a seus sócios, incluindo, mas não se limitando a, dividendos, rendimentos, lucros, bonificações, direitos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outros valores inerentes à participação societária, exceto pelos dividendos mínimos obrigatórios previstos na legislação aplicável;
- (xvi) descumprimento, pela Emitente, pelo Avalista, pela SPE Isla e/ou suas Afiliadas, das Leis Anticorrupção;
- (xvii) alienação, cessão, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, ou qualquer outra forma de oneração e/ou constituição de Ônus, transferência ou disposição (ainda que sob condição suspensiva correspondente ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas), no todo ou em parte, de forma gratuita ou onerosa, dos Recebíveis e/ou a qualquer dos direitos a esses inerentes, ainda que para ou em favor de suas controladas diretas ou indiretas;
- (xviii) não realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, na forma e prazo previstos no Termo de Emissão;
- (xix) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, da SPE Isla, ou de suas controladas diretas ou indiretas, de forma a alterar as suas atuais atividades principais ou a agregar, a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora;
- (xx) na hipótese de atraso, no cronograma de obras do Empreendimento Imobiliário, por prazo superior a 90 (noventa) dias, exceto se comprovado pela Devedora que eventual atraso seja

decorrente de um evento de força maior;

- (xxi) alteração do controle (conforme definição de controle constante do artigo 116 de Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora e/ou da SPE Isla, sem anuência prévia e expressa da Securitizadora em relação à continuidade do Termo de Emissão, observado o item (xiv) acima;
- (xxii) a verificação de qualquer fato, ato ou omissão relacionado ao “*Contrato de Locação Não Residencial de Imóvel*”, celebrado em 21 de fevereiro de 2025 entre Capvel Veículos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.347.983/0001-08 (“Capvel”), na qualidade de locatária, e a CPX, na qualidade de locadora, que tem por objeto regular a locação dos módulos 1, 2 e 3 do Empreendimento Imobiliário (“Contrato de BTS Capvel”), que possa impactar negativamente, a critério da Securitizadora, a Operação de Securitização e/ou o Empreendimento Imobiliário;
- (xxiii) a ocorrência da cessão, sublocação ou qualquer outra forma de cessão da posição da CPX como locatária no Contrato de BTS, sem a anuência prévia da Emissora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, exceto se para empresas integrantes do grupo econômico da CPX;
- (xxiv) a realização de quaisquer aditamentos, a rescisão e/ou resilição do Contrato de BTS sem a anuência prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial; e
- (xxv) constituição de qualquer Ônus sobre as Quotas da Devedora e/ou sobre as quotas de titularidade da Emitente no capital social da SPE Isla.

9.1.2. Integram Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático:

- (i) mora ou inadimplemento das obrigações, não pecuniárias, previstas no Termo de Emissão ou em qualquer outro título ou instrumento emitido ou celebrado com a Securitizadora, suas Afiliadas ou controladas, incluindo os instrumentos relacionados às Garantias ou a garantias que venham a ser constituídas para o pagamento do Termo de Emissão, não sanado dentro do prazo de cura devidamente estipulado nos respectivos instrumentos; ou, para os casos em que não haja prazo de cura estipulado, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento;
- (ii) cisão, fusão, incorporação ou qualquer outro tipo de reorganização societária da Devedora e/ou da SPE Isla;
- (iii) verificação de desvio de custo das obras do Empreendimento Imobiliário em percentual superior a 10% (dez por cento) do montante estimado na data de início das obras, conforme verificado no primeiro Relatório de Medição (conforme definido no Termo de Emissão), exceto se, em até 10 (dez) dias contados do envio do Relatório de Medição que apontar o desvio, a Devedora comprovar o aporte de recursos adicionais para recompor a necessidade

de caixa das obras do Empreendimento Imobiliário;

- (iv) caso seja verificado, em qualquer data de verificação aplicável durante a vigência das Notas Comerciais, *loan to value* superior a 75% (setenta e cinco inteiros por cento), calculado nos termos da fórmula abaixo (“LTV Mínimo”):

LTV = saldo devedor da NC/ Valor de Venda (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, cuja minuta a ser assinada consta do Anexo IX do Termo de Emissão)

- (v) a não contratação, pela Devedora e/ou pela SPE Isla, de apólice de seguro de risco de engenharia e responsabilidade civil para o Empreendimento Imobiliário, tendo a Securitizadora como beneficiária;
- (vi) caso a Devedora preste aval ou fiança em favor de terceiros, exceto se tais garantias forem prestadas em favor de controladas da Devedora (conforme definição de controle constante do artigo 116 de Lei das Sociedades por Ações);
- (vii) caso a SPE Isla preste aval ou fiança em favor de terceiros;
- (viii) se as obrigações da Devedora previstas no Termo de Emissão deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas da Devedora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (ix) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pela SPE Isla ou por suas controladas diretas ou indiretas, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pela SPE Isla ou por suas controladas, conforme o caso, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou a SPE Isla comprove(m) a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora e/ou da SPE Isla até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (x) a partir da Data de Emissão, qualquer decisão condenatória contra a Devedora, a SPE Isla e/ou o Avalista ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente, seja judicial ou administrativa, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e que, a critério da Securitizadora, possa colocar em risco as garantias eventualmente constituídas e/ou o cumprimento de obrigações assumidas no Termo de Emissão;
- (xi) se houver qualquer decisão administrativa, arbitral ou judicial, deferimento de medida liminar ou concessão de medida cautelar que afete o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, a critério da Securitizadora, desde que não revertida por meio de medidas cabíveis no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado de sua citação/intimação;

- (xii) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das quotas do capital social da Devedora e/ou da SPE Isla;
- (xiii) violações, pela Devedora, pelo Avalista, pela SPE Isla e/ou qualquer de suas controladas, relacionados a: (a) emprego de trabalho escravo ou infantil; (b) proveito criminoso da prostituição; ou (c) crimes ambientais, ressalvados, exclusivamente para a hipótese prevista nesta alínea (c), os casos em que esteja em curso eventual ajuizamento pela Devedora, pelo Avalista, pela SPE Isla e/ou por qualquer de suas controladas, de medidas judiciais que tenham suspenso ou revertido os efeitos da referida decisão judicial, administrativa ou arbitral;
- (xiv) se for constatado (a) contaminação do solo; (b) qualquer restrição de uso; ou (c) não cumprimento, pela Devedora e/ou pela SPE Isla, de exigências estabelecidas por órgão competente, incluindo restrições/descumprimentos relacionados a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize a, ou diminua a eficiência na realização da, construção e/ou reforma no Empreendimento Imobiliário, ainda, venham a ser embargadas ou paralisadas por prazo superior a 30 (trinta) dias as atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pela SPE Isla no Empreendimento Imobiliário;
- (xv) qualquer protesto de títulos contra a Devedora, o Avalista, a SPE Isla, ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente, ou se estes forem negativados em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), com exceção para protestos decorrentes de dívidas fiscais (estaduais, municipais e federais), para os quais valor individual ou agregado seja superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), e que não seja(m) devidamente sustado(s) ou levantado(s) por medida judicial ou extrajudicial em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo protesto ou negativação;
- (xvi) alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Devedora, da SPE Isla e/ou do Avalista em prejuízo da Securitizadora;
- (xvii) instauração, em face da Devedora, da SPE Isla e/ou do Avalista, de inquérito por autoridade competente a fim de apurar violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou de qualquer regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;
- (xviii) revelarem-se incompletas, inconsistentes, insuficientes e/ou desatualizadas em relação à data em que foram prestadas, em seus aspectos relevantes, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora, pela SPE Isla e pelo Avalista no âmbito da Emissão;

- (xix) descumprimento de obrigações pecuniárias de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado pela Devedora, pela SPE Isla, pelo Avalista ou empresas por estes diretamente ou indiretamente controladas com quaisquer terceiros, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), não sanado dentro do prazo de cura devidamente estipulado no respectivo contrato, título ou instrumento;
- (xx) recebimento de quaisquer dos recursos decorrentes dos Recebíveis, por qualquer outro meio que não seja o depósito na Conta do Patrimônio Separado, sem que a SPE Isla e/ou a SPE Isla realize a transferência dos referidos recursos para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de recebimento;
- (xxi) caso exista qualquer procedimento administrativo ou judicial envolvendo a Devedora, a SPE Isla, o Avalista ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção;
- (xxii) a não comprovação, pela Devedora à Securitizadora, do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no prazo estipulado na cláusula 2.3.3 do Termo de Emissão e em suas subcláusulas;
- (xxiii) caso não sejam apresentados, pela Emitente à Titular das Notas Comerciais, em um prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados da Data de Emissão, os seguintes documentos: **(a)** certidão de situação de ocupação ou aforamento perante a cidade e o estado em que o Imóvel se situa, e respectiva certidão negativa de débitos; e **(b)** se aplicável, certidão de inteiro teor do Imóvel, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União (“SPU”), sendo que o prazo previsto neste instrumento será prorrogável automaticamente por até 2 (dois) períodos de 30 (trinta) dias corridos caso a Emitente comprove que está diligentemente atuando para a obtenção de tais documentos junto aos órgãos responsáveis pela emissão; e
- (xxiv) caso não sejam apresentados, pela Emitente à Titular das Notas Comerciais, em um prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados da Data de Emissão, as seguintes certidões: **(a)** que ateste a inexistência de decreto expropriatório ou de procedimento de desapropriação em curso expedida pelo órgão federal competente; e **(b)** negativa de tombamento ou acerca da existência de projeto ou processo de tombamento envolvendo o Empreendimento Imobiliário expedida pelo órgão federal (IPHAN).

9.2. A Devedora comprometeu-se, nos termos do Termo de Emissão, a apresentar semestralmente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, sempre na data de apresentação do Relatório de Destinação dos Recursos, declaração na qual deverá atestar (i) a inocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; e (ii) que permanecem válidas e estão sendo integralmente cumpridas as disposições contidas no Termo de Emissão, nos termos da minuta constante do Anexo VII do Termo de Emissão.

9.3. Ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado (observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável), a Devedora estará automaticamente constituída em mora. Nas hipóteses de ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Emissora deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia de Titulares dos CRI para que seja deliberada a orientação a ser tomada pela Emissora em relação à eventual não decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão. Se, na referida Assembleia de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais. Ainda, em caso de não instalação em primeira ou segunda convocação, ou em caso de instalação sem que haja quórum para deliberação pelo não vencimento antecipado, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

9.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, *calculada pro rata temporis* desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber comunicado por escrito da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta cláusula serão devidos pela Devedora no prazo acima previsto, podendo a Emissora adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Notas Comerciais.

9.4.1. Exclusivamente na hipótese prevista no item 9.1.2(xxii) acima, o valor a ser pago pela Devedora em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais deverá ser acrescido de multa equivalente a: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, se comprovadamente realizada.

9.4.2. O resgate antecipado das Notas Comerciais decorrente do seu vencimento antecipado nos termos da cláusula 9.1 acima implicará no Resgate Antecipado dos CRI.

10. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, e colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

10.1.1. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e disponibilizados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da cláusula 10.1 acima.

10.2. A Emissora se obriga a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis 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.

10.2.1. A Emissora se obriga, ainda, a (i) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições previstos neste Termo de Securitização; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que referida publicação ocorreu; (iii) informar ao Agente Fiduciário; a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tenha ciência de sua ocorrência; (iv) administrar o Patrimônio Separado, mantendo, para o mesmo, registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras; (v) enviar ao Agente Fiduciário cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; (vi) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM; (viii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização; (ix) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; (x) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI; e (xi) indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

10.3. A Emissora se obriga, ainda, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros 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 antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. 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. Os referidos documentos devem ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, de acordo com as informações disponibilizadas: (i) que permanecem válidas as disposições

contidas nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores, nos termos do Código ANBIMA.

10.4. A Emissora neste ato declara que:

- (i) com relação a si:
 - (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com a legislação e a regulamentação brasileiras;
 - (b) está devidamente autorizada e obteve todas as aprovações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação em que seja parte, para a emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para esse fim;
 - (c) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
 - (d) cumpre e faz com que suas respectivas Afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte, previamente ao início de sua atuação; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicará imediatamente à Securitizadora e não divulgará a qualquer terceiro a comunicação realizada à Securitizadora;
 - (e) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
 - (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
 - (g) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou

judicial;

- (h) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos; e
 - (i) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação em 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.
- (ii) quanto aos Créditos Imobiliários:
- (a) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
 - (b) a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
 - (c) os Créditos Imobiliários representados pela CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
 - (d) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização;
 - (e) 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;
 - (f) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (1) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (2) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (3) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (4) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
 - (g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização; e
 - (h) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora.

(iii) quanto à Emissão:

- (a) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições do Termo de Emissão;
- (b) todos os Documentos da Operação estão de acordo com a legislação aplicável;
- (c) providenciou opinião legal sobre a estrutura dos CRI, elaborada por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da Emissão e da Oferta;
- (d) assegurará a existência e a validade das Garantias, bem como sua devida constituição e formalização;
- (e) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (f) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Emissão;
- (g) analisou e divulgou, eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento; e
- (h) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação 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.

10.5. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

11. GARANTIAS E INVESTIMENTOS PERMITIDOS

11.1. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, contarão com as seguintes garantias, conforme aplicável: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.

11.2. Aval. O Avalista assumiu como avalista e principal pagador, no âmbito das Notas Comerciais, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

11.2.1. O Avalista declarou, no âmbito do Termo de Emissão, ter se informado sobre os riscos decorrentes da prestação do Aval. Ainda, o Avalista renunciou expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código

Civil, dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida.

11.2.2. O Avalista comprometeu-se a não cobrar, receber ou de qualquer outra forma demandar o pagamento da Devedora de qualquer valor, em especial dos valores por eles pagos à Securitizadora em decorrência do Aval, seja por sub-rogação ou a qualquer outro título, enquanto todas as importâncias que forem devidas à Securitizadora não tenham sido integralmente pagas. Caso o Avalista receba quaisquer pagamentos da Devedora e ainda haja importâncias devidas à Securitizadora, o Avalista receberá referidos valores em caráter fiduciário e, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade, transferirá imediatamente à Securitizadora, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis, os recursos então recebidos, livres de quaisquer deduções ou retenções em decorrência de tributos, impostos ou contribuições fiscais, sociais ou parafiscais.

11.2.3. O Aval prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que o Avalista é sócia da Devedora, possuindo interesse econômico no resultado da operação e se beneficiando indiretamente desta Emissão.

11.3. Cessão Fiduciária de Recebíveis. A Cessão Fiduciária de Recebíveis, mediante a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

11.4. Alienação Fiduciária de Imóvel. A Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

11.5. Alienação Fiduciária de Quotas. A Alienação Fiduciária de Quotas, mediante a celebração dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

11.6. Reforço, Substituição, Reposição ou Complementação de Garantias. Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, a Emissora poderá exigir da Devedora o reforço, substituição, reposição ou complementação das Garantias caso estas venham a ser objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa de constrição, ou ainda, se comprovadamente sofrerem depreciação, deterioração, desvalorização, turbção ou esbulho, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes do Termo de Emissão, a critério da Emissora, ou na hipótese de incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre a concessão do crédito objeto do Termo de Emissão ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes nesta data, que em quaisquer dos casos altere adversa e substancialmente as condições do Termo de Emissão. A nova garantia deverá ser previamente aprovada, conforme deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI.

11.6.1. Na hipótese de a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não aprovar o reforço, substituição, recomposição e/ou complementação das garantias, conforme o caso, ou não lograr

êxito na sua instalação e/ou obtenção de quórum para deliberação em primeira e segunda convocação, será configurado um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

11.7. Multiplicidade de Garantias. Considerando a multiplicidade das Garantias, fica, desde já, estabelecido que estas garantem o fiel, tempestivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Emissora executá-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de quaisquer das Garantias não prejudicará, nem impedirá, a excussão das demais. Adicionalmente, considerando o exposto, a ordem de excussão das Garantias será estabelecida exclusivamente pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação emanada em Assembleia de Titulares dos CRI convocada para essa finalidade.

12. REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

12.1. Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre as Garantias sobre a Conta de Liquidação e sobre a Conta do Patrimônio Separado, os quais permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o pagamento ou resgate dos CRI e o cumprimento das Obrigações Garantidas.

12.2. Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta de Liquidação e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

12.2.1. Exercício Social do Patrimônio Separado. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente.

12.3. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

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

12.5. Taxa de Administração: A Securizadora fará jus ao recebimento mensal da taxa de administração, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA ou, na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário (“Taxa de Administração”).

12.6. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na cláusula 12.5 acima, serão suportados pela Devedora com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

12.6.1. A Taxa de Administração deverá ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à primeira integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, na mesma data, até o resgate total dos CRI.

12.6.2. Em caso de atraso no pagamento da Taxa de Administração, incidirão sobre o valor do débito correção monetária pelo IPCA, multa de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*.

12.7. 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:

- (i) despesas do Patrimônio Separado, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, com recursos do Patrimônio Separado, incluindo a Taxa de Administração da Emissora;
- (ii) Encargos Moratórios eventualmente incorridos;
- (iii) Remuneração dos CRI vencida, se o caso, e vincenda no mês de referência;
- (iv) Amortização dos CRI vencida, se o caso, e vincenda no mês de referência, de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização;
- (v) Amortização Extraordinária Programada;
- (vi) Amortização Extraordinária Obrigatória em decorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais em razão do *Cash Sweep*, conforme disposto na cláusula 7.1 do Termo de Emissão; e
- (vii) caso os CRI tenham sido quitados integralmente, liberação do saldo restante para a Devedora caso não esteja em curso nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

12.8. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida na cláusula 12.7 acima. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

13. AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. 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.

13.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário, declara:

- (i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) 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;
- (iv) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) que verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na B3 nos termos da cláusula 3.6 acima, tendo em vista que, na data de assinatura deste Termo de Securitização, as Garantias, o Termo de Emissão e os atos societários de aprovação das Garantias e da Emissão, não se encontram constituídas e exequíveis, conforme aplicável, uma vez que deverão ser registradas nos cartórios de registro de título e documentos e juntas comerciais competentes. Adicionalmente, (i) segundo convencionado entre as partes no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o valor em garantia corresponde à R\$ 7.300.000,00, com base no valor do capital social da Sociedade; (ii) segundo convencionado entre as partes no Contrato de Cessão Fiduciária, não há valor mínimo ou razão mínima de garantia, sendo o valor em garantia correspondente ao montante dos Recebíveis, conforme descrito no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (vi) que assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

- (vii) que conhece, está em consonância e inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (c) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;
- (viii) não ter qualquer impedimento legal, conforme § 3º do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações e artigos 4º e seguintes da Resolução CVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ix) que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme Anexo V; e
- (x) que atua em demais emissões da Emissora, conforme Anexo IV.

13.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outros deveres que sejam previstos em lei específica ou neste Termo de Securitização:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (ii) acompanhar e monitorar as Garantias;
- (iii) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (iv) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- (v) promover, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre sua substituição;
- (vii) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (ix) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste item, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Titulares dos CRI;
- (x) fornecer aos Titulares dos CRI toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação a, com relação a ocorrência de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (xi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xiii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xiv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso;
- (xv) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições da Emissão;
- (xvi) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- (xvii) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário e o Valor Nominal Unitário Atualizado, através de seu *website*;
- (xviii) fornecer à companhia Securitizadora, por meio de seu website, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, relatório de encerramento (termo de quitação), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei nº 14.430, ou seja, B3;
- (xix) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam

condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17;

- (xx) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xxi) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
- (xxii) comparecer à Assembleia de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e
- (xxiii) divulgar, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório nos termos do artigo 15 e incisos da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17.

13.3.1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar ou, ainda, revisar o valor das Garantias, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, sendo que os custos de eventual reavaliação das Garantias serão considerados uma despesa da Emissão.

13.3.2. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, 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 do CRI.

13.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, as custas do Patrimônio Separado, observada a cláusula 16.1 abaixo, como remuneração: (i) a título de implantação a parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; (ii) como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes; (iii) por cada data de verificação da destinação dos recursos da Emissão, será devido o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) a cada semestre a partir da primeira verificação, até a utilização total dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, a ser paga todo dia 31 (trinta e um) após o encerramento de cada semestre civil, sendo a primeira devida em 31 de janeiro de 2026 referente à primeira verificação e a segunda em 31 de julho de 2026 e assim sucessivamente, sendo certo que, na

hipótese de resgate antecipado e desde que não tenha sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item (iii) acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo a comprovar. Caso a operação seja desmontada/cancelada, o valor indicado no item (ii) acima será devido a título de “*abort fee*”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais. Ainda que ocorra Resgate Antecipado, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até a Data de Vencimentos dos CRI ou até a integral comprovação da Destinação dos Recursos.

13.4.1. A remuneração definida na cláusula 13.4 acima continuará sendo devida, mesmo após o a Data de Vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

13.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na cláusula 13.4 acima, estará sujeita à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

13.4.3. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

13.4.4. A remuneração referida na cláusula 13.4 acima, não inclui as despesas mencionadas na cláusula 16.1 abaixo.

13.4.5. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, incluindo Assembleias Especiais de Titulares dos CRI e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento), serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” à Securitizadora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, prazos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às hipóteses de resgate antecipado ou amortização antecipada e/ou Liquidação do Patrimônio Separado e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à Amortização dos CRI não são considerados reestruturação

dos CRI.

13.4.6. Os valores indicados nas cláusulas acima serão atualizados, anualmente, pela variação positiva acumulada do IPCA ou, ainda, na impossibilidade de atualização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

13.4.7. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como (i) ISS; (ii) CSLL; (iii) PIS; (iv) COFINS; (v) IRRF; e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

13.4.8. O Patrimônio Separado ou os Titulares dos 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 dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares dos 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 dos CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos 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 poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial 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 judiciais ou extrajudiciais 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 dos 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 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.4.9. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista neste Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

13.4.10. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

13.4.11. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção e liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares dos CRI, para que seja deliberada, pelos Titulares dos CRI, a permanência ou a efetiva substituição do Agente Fiduciário elegendo, ainda, na segunda hipótese, o novo agente fiduciário.

13.5. A Assembleia de 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 dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.5.1. Se a convocação da Assembleia de Titulares dos CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 13.5 acima, caberá à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM poderá proceder à convocação da Assembleia de Titulares dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.6. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da cláusula 13.5 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.6.1. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável. 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.

13.6.2. Juntamente com a comunicação da cláusula 13.6.1 acima, deverão ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

13.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes, 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.

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

14. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Insolvência da Securitizadora - artigo 31 da Lei nº 14.430: Caso seja verificada a ocorrência de insolvência da Securitizadora ou de qualquer dos eventos previstos na cláusula 14.4 abaixo, ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia de Titulares dos CRI, em até 15 (quinze) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento de sua ocorrência, para deliberar sobre o disposto na cláusula 14.2 abaixo, na forma do § 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60.

14.2. A Assembleia de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser fixada a instituição liquidante e sua remuneração, ou pela continuidade de sua administração por uma nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

14.3. Tal Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser convocada, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, atentando-se ao disposto na cláusula 15.4, e instalar-se-á, com qualquer número de presentes dos Titulares dos CRI. Na referida Assembleia de Titulares dos CRI, a liquidação do Patrimônio Separado será aprovada pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do § 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

14.3.1. O Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses:

(i) caso a Assembleia de Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda

convocação; ou

- (ii) caso a Assembleia de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

14.3.1. Nas hipóteses previstas na cláusula 14.3 acima, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil.

14.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, a critério da Assembleia de Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação ou não conforme cláusulas 14.2 e 14.3 acima (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;
- (ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento; ou
- (iii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

14.5. Insuficiência de Ativos - artigo 30 da Lei nº 14.430: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. No entanto, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocará Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação e remuneração do liquidante. A Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser convocada na forma da cláusula 15.4 deste Termo de Securitização com, no mínimo, 15 (quinze) dias, em primeira convocação, e, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI. Na Assembleia de Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Assembleia de Titulares dos CRI mencionada nesta cláusula 14.5 poderá deliberar pela dação dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI em pagamento das obrigações previstas neste Termo de Securitização, sendo certo que (a) caso a Assembleia de Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, será realizado o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos

bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares, na forma do § 5º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

14.6. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários ou outros necessários à viabilização da Amortização e/ou pagamento da Remuneração aos Investidores, sob Regime Fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora. Desta forma, a responsabilidade da Securitizadora está limitada ao Patrimônio Separado.

14.7. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

- (i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI nas datas de vencimento pactuadas; ou
- (ii) na hipótese de não pagamento dos Créditos Imobiliários e não satisfação de recursos na excussão das Garantias e, se for o caso, após deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI convocada nos termos da lei, e acima previsto ou, ainda, nas hipóteses das cláusulas 14.1 e 14.5 acima, mediante transferência da CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI. Neste caso, a CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, aos Titulares dos CRI.

14.7.1. O Agente Fiduciário, deverá fornecer à Securitizadora por meio de seu website, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, relatório de encerramento (termo de quitação), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o § 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430, conforme aplicável. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “(ii)” da cláusula 14.7 acima, os Titulares dos CRI receberão os Créditos Imobiliários oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares dos CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos titulares do CRI com relação à cobrança das referidos Créditos Imobiliários derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

14.8. Caso o pagamento dos Créditos Imobiliários não ocorra nos prazos previstos nos Documentos da Operação, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada 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.

15. ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CRI

15.1. Os Titulares dos 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 dos CRI, sendo que as Assembleias de Titulares dos CRI poderão ser realizadas parcial ou exclusivamente de forma digital, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430 (“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI”, “Assembleia Especial” ou “Assembleia dos Titulares dos CRI”).

15.2. Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia de Titulares dos CRI, observados os respectivos quóruns de deliberação, deliberar, dentre outros, sobre:

- (i) a substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) ocorrência de inadimplência das Obrigações Garantidas;
- (iii) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive: (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI; (b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;
- (iv) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização;
- (v) a modificação das características atribuídas aos CRI;
- (vi) a inclusão e/ou substituição de recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (vii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e
- (viii) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem.

15.3. A Assembleia de Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- (i) pela Emissora;
- (ii) pelo Agente Fiduciário; ou
- (iii) por Titulares dos CRI representantes de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado.

15.4. A convocação da Assembleia de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado no sítio

eletrônico da Emissora. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a primeira convocação deverá ser publicada com a antecedência de 20 (vinte) dias e, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, sendo que instalar-se-á, em primeira ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número de presentes dos Titulares dos CRI. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia de Titulares dos CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, exceto no caso de Assembleia de Titulares dos CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, na forma do §1-A do artigo 26 da Resolução CVM 60. 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.

15.5. As Assembleias de Titulares dos CRI, conforme previstas nesta cláusula 15, deverão ser convocadas 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, observados, no que couber, o artigo 26, o § 5º do artigo 44, artigo 45, o inciso IV “b” do artigo 46 e o inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e o § 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

15.6. A presidência da Assembleia de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) aos representantes da Emissora;
- (ii) ao Agente Fiduciário;
- (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou
- (iv) à pessoa designada pela CVM.

15.7. Sem prejuízo do disposto na cláusula 15.8 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.9. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI serão tomadas, em primeira convocação, por Titulares dos CRI representando a maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação naquela data e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI representando a maioria simples dos

Titulares dos CRI presentes à Assembleia de Titulares dos CRI, observado o disposto na cláusula 15.10 abaixo.

15.9.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições da Resolução CVM 60. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto à distância, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia de Titulares dos CRI, na forma do § 2º do artigo 29 e do § 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.

15.9.2. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia de 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 dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia de Titulares dos CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia de Titulares dos CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

15.9.3. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI que impliquem: (i) a alteração da Remuneração ou Amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, bem como dos Encargos Moratórios dos CRI; (ii) a alteração da Data de Vencimento dos CRI; (iii) as alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; (iv) a substituição ou liberação das Garantias ou, inclusive, no caso de renúncia ou perdão temporário deverão ser aprovadas, em primeira convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, a maioria simples dos CRI em Circulação naquela data e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI representando a maioria simples dos Titulares dos CRI presentes à Assembleia de Titulares dos CRI.

15.10. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI, deverão ser considerados apenas os CRI em Circulação. Ainda, os votos em branco não deverão ser considerados para cálculo do quórum de deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI.

15.11. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias de Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias de Titulares dos CRI.

15.12. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

15.13. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3 e/ou por cartórios de registro de títulos e documentos; (iv) alterações decorrentes da distribuição parcial dos CRI; ou (v) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI. As alterações referidas acima deverão ser disponibilizadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, por meio dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do § 4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

16. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

16.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60 e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (ii) Taxa de Administração, devida à Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA ou, na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira Data de Integralização, e as demais até o dia 5 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos Titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;
- (iii) será devida, pela Devedora à Securitizadora, pela estruturação da Emissão e da Oferta, uma taxa equivalente a 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) sobre o valor total efetivamente distribuído, ou seja, em caso de distribuição do Montante Mínimo, o percentual será aplicado sobre R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais), e, caso sejam distribuídos CRI em montante superior ao Montante Mínimo, o percentual será aplicado sobre o valor total efetivamente distribuído, observado o limite máximo de até R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), sendo certo que referido valor deverá ser pago na primeira Data de Integralização, em caso de colocação do Montante Mínimo, e, caso haja colocação em valor superior ao Montante Mínimo o valor residual deverá ser pago concomitantemente a integralização do(s) valor(es) distribuídos acima do Montante Mínimo;

- (iv) será devida, pela Devedora, à Securitizadora, em casos de alterações ou correções de qualquer natureza ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Emissão que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e cartórios de registro de títulos e documentos, quando for o caso, uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (a) esforços de cobrança e execução de Garantias; (b) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias especiais; (c) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (d) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (e) verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de condições precedentes; e (f) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;
- (v) Remuneração da Instituição Custodiante: (a) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Para eventual aditamento da CCI que altere as informações inseridas na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; (b) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia a remuneração anual, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA ou, na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário; e (c) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”. Os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no Contrato de Custódia;
- (vi) Remuneração do Escriturador: a título de escrituração dos CRI, será devido o pagamento de parcela(s) anual(is) de R\$ 233,56 (duzentos e trinta e seis reais e cinquenta e seis centavos), a serem pagas até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização;
- (vii) Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: conforme cláusula 13.4 acima;

- (viii) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos e expedição de correspondência de seu interesse, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (ix) averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis, cartórios de registro de títulos e documentos e juntas comerciais, quando for o caso, bem com os custos relacionados à Assembleia de Titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (x) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, tais como auditor independente e contador, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e de quaisquer outros prestadores de serviços contratados para a Oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
- (xi) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, necessários à realização do Patrimônio Separado;
- (xii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xiii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (xiv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xv) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleias de Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (xvi) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos em quaisquer dos Documentos da Operação;
- (xvii) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias

à realização de Assembleias de Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

- (xviii) todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia de Titulares dos CRI, ordinária ou extraordinária, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xix) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado;
- (xx) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como índices e critérios de elegibilidade, se houver, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (xxi) os eventuais tributos, taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários ou sobre os bens, direitos e obrigações que integram o Patrimônio Separado;
- (xxii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- (xxiii) os eventuais honorários de advogados, depósitos, custas, judiciais ou não, e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários ou decorrentes de quaisquer processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, a realização e/ou a cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, bem como de quaisquer bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxiv) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
- (xxv) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

16.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 16.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

16.3. Observado o disposto nos cláusulas 16.1 e 16.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima; e
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas.

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

16.3.2. Na hipótese da cláusula 16.3.1 acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI convocada com este fim deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula 16.3.2 serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

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

16.3.4. Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

16.3.5. No caso de destituição da Emissora, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas em Assembleia de Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação, mediante aporte de recursos por eles junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora (“Obrigações de Aporte”). Os valores correspondentes a Obrigações de Aporte serão incorporados ao saldo devedor dos CRI, inclusive para os fins de excussão das Garantias. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente às obrigações, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

16.4. Em razão do disposto na cláusula 16.3(ii), as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (iii) as despesas razoáveis com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

17. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

17.1. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou ganhos porventura auferidos em operações com certificados de recebíveis imobiliários. As informações contidas aqui levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

17.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

17.2.1. Como regra geral, os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

17.2.2. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

17.2.3. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. 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 à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

17.2.4. Com relação aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

17.2.5. Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, geralmente, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração; e (ii) pela CSLL. A Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.183") (conversão da Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021) alterou as alíquotas de CSLL aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (i) 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito; e (ii) 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie.

17.2.6. Vale ressaltar que, em 28 de abril de 2022, foi publicada a Medida Provisória nº 1.115 (convertida na Lei nº 14.446, de 2 de setembro de 2022), que elevou, até 31 de dezembro de 2022, as alíquotas de CSLL dos bancos para 21% (vinte e um por cento) e de outras instituições financeiras para 16% (dezesseis por cento). Atualmente, as alíquotas foram reestabelecidas para 15% (quinze por cento) (outras instituições financeiras) e 20% (vinte por cento) (bancos), nos termos da Lei nº 14.183. As carteiras de fundos de investimentos, em regra (com exceção de fundos imobiliários), não estão sujeitas à tributação.

17.2.7. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis imobiliários estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Lei nº 11.033"). De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da IN RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("IN RFB nº 1.585"), tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

17.2.8. Pessoas físicas e pessoas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor ("Lei nº 8.981"). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que

as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.

17.2.9. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa da PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

17.2.10. No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estarão sujeitas à contribuição à PIS e à COFINS, em razão da revogação do § 1º, do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal. Recomenda-se aos Investidores analisar o tema junto aos seus assessores tributários.

17.2.11. No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela RFB e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição à PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

17.2.12. Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

17.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

17.3.1. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI, no País, de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta nº 13, inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição com tributação favorecida (“JTF”), estão atualmente isentos de IRRF.

17.3.2. Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em certificados de recebíveis imobiliários, no País, de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta nº 13 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução Conjunta nº 13 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, são isentos de tributação. Investidores domiciliados em JTF, estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de

361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

17.3.3. Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014 (“Portaria MF nº 488”), reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como “JTF”, desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela RFB na IN RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014, e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “JTF” as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010. Além disso, a recente Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024, determina que são considerados “JTF” os países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento).

17.4. Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio

17.4.1. Como regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução Conjunta nº 13, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor (“Decreto nº 6.306”). Em qualquer caso, 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 Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

17.5. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

18. PUBLICIDADE

18.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da 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 e do inciso IV “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

18.2. Uma vez recebidos o comunicado acima, o Agente Fiduciário, por sua vez, deverá cientificar, por meio do seu endereço eletrônico, os Titulares dos CRI.

18.3. Os editais de convocação de Assembleias de Titulares dos CRI serão divulgados na forma acima. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

18.4. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE.

18.5. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

19. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

19.1. O presente Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos, serão registrados pela Emissora na B3, conforme previsto no § 1º do artigo 26 da Lei nº 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.

20. FATORES DE RISCO

20.1. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, ao Avalista e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, à Emissora, aos CRI, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para os Titulares dos CRI.

20.2. FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

(i) Política econômica do Governo Federal.

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

(ii) Efeitos da política anti-inflacionária.

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e determinadas medidas do Governo Federal, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, limitando, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isso pode alterar o retorno previsto

pelos Investidores.

(iii) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real.

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

(iv) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros.

A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.

(v) Efeitos da retração no nível da atividade econômica.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplimento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora e da CPX, devedora dos Recebíveis.

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

20.3. FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

(i) O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir

consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

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

- (ii) O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países e mercados, especialmente nos Estados Unidos da América e Europa, em relação aos mercados emergentes, podem ter um impacto negativo no investimento no Brasil.

Os investidores internacionais geralmente consideram o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetaram significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, conseqüentemente, podem impactar negativamente os CRI.

O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira. Referido conflito impacta o fornecimento global de *commodities* agrícolas, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

Adicionalmente, em 7 de outubro de 2023, o grupo extremista armado Hamas bombardeou Israel. Em resposta aos ataques, primeiro-ministro de Israel, Benjamin Netanyahu, declarou que o país está em estado de guerra. Os desdobramentos desse conflito podem influenciar os preços de combustíveis fósseis, encarecendo, assim, a produção e os custos logísticos da construção civil.

Nesse sentido, o Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; a guerra entre a Ucrânia e a Rússia e o conflito em Israel que culminaram em uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais; a disputa econômica entre os Estados Unidos

e a China; bem como crises na Europa e em outros países, que afetaram a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetaram, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, podendo afetar negativamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

20.4. FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

- (i) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

Eventuais alterações na legislação tributária que eliminem a isenção acima mencionada, criem ou elevem alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

20.5. FATORES RELATIVOS À EMISSORA

- (i) Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente e, recebido os recursos, não efetue os pagamentos aos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário deverá assumir transitoriamente a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

- (ii) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da

falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(iii) Ações Judiciais.

A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

(iv) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora.

A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(v) Crescimento da Emissora e de seu Capital.

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

(vi) 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.

20.6. FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

(i) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio em Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Os CRI são lastreados pela CCI, que representa os Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio deste Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora e compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme 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, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

(ii) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora.

Os CRI são lastreados pela CCI, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às Datas de Pagamento previstas neste Termo de Securitização, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

(iii) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

A Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430 (ou da Lei nº 9.514, conforme aplicável), são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme cabível, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

(iv) Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários.

A CCI representa os Créditos Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além

da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(v) Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente: (a) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (b) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às Datas de Pagamento previstas, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

(vi) Riscos Financeiros.

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (a) riscos decorrentes de possíveis descompasso entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (b) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (c) risco de falta de liquidez.

(vii) Risco de Estrutura.

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados em 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 a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(viii) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas em 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 da Operação.

(ix) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos Titulares dos CRI.

Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, os relatórios a serem colocados à disposição dos

Titulares dos CRI, nos termos da cláusula 10.1 acima, conterão informações a serem prestadas pela Devedora e/ou pela SPE Isla, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pela Devedora e/ou pela SPE Isla.

(x) Baixa liquidez no mercado secundário.

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários 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. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

(xi) A Oferta se submete ao rito de registro automático de distribuição, estando seu registro dispensado de análise prévia da CVM e sendo a sua distribuição automaticamente realizada.

O rito de registro automático de distribuição é destinado, entre outros, para ofertas públicas de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, direcionadas, dentre outros, a Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, dispensando-se a análise prévia do registro pela CVM e realizando-se automaticamente a distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “(b)”, da Resolução CVM 160. A oferta sujeita ao rito de registro automático de distribuição está dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Os termos e condições da Emissão e da Oferta também não serão objeto de análise pela CVM ou pela ANBIMA, sendo certo que a CVM poderá analisar a Oferta a posteriori e fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar os Titulares dos CRI.

Os Investidores interessados em investir nos CRI, no âmbito da Oferta, devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independente sobre a situação financeira e as atividades da Emissora e da Devedora.

(xii) Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória.

Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(xiii) Risco de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de

Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17 e do artigo 29, § 1º, inciso II, da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (a) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (b) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (c) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto no Termo de Emissão, tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

(xiv) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI.

As deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares dos CRI são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso, dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O Titular dos CRI minoritário pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI.

(xv) Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados aos créditos imobiliários ainda não tenham recebido o “habite-se” ou as demais autorizações dos órgãos administrativos competentes.

A conclusão do Empreendimento Imobiliário dentro do cronograma de obras pela Devedora depende de certos fatores que estão além do controle da Devedora. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos e/ou requisitos estabelecidos pelos órgãos administrativos competentes poderão prejudicar a conclusão do Empreendimento Imobiliário, e, consequentemente, sua reputação, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade do Empreendimento Imobiliário ou justificar o não pagamento dos valores devidos em razão do Contrato de BTS. Tais atrasos podem, ainda, gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade da Devedora e impactar a solvência da Devedora, o que pode impactar sua capacidade de adimplir suas obrigações relativas às Notas Comerciais, e por consequência afetar o recebimento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

(xvi) Risco de destituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado em razão da

insolvência na forma das cláusulas 14.1 a 14.4.2 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir transitoriamente a custódia e administração dos ativos do Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (a) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (b) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

(xvii) Inexistência de classificação de risco dos CRI.

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os Investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

(xviii) Riscos decorrentes do Setor Imobiliário.

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

- (a) níveis de emprego;
- (b) crescimento populacional;
- (c) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
- (d) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
- (e) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
- (f) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
- (g) condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora, suas controladas e o Avalista poderão encontrar dificuldades em honrar suas obrigações. Ademais, a continuação ou o agravamento das condições econômicas atuais do Brasil podem ter efeito negativo nos negócios da Devedora e do Avalista.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre o imóvel vinculado ao Empreendimento Imobiliário, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

(xix) Risco referente à limitação do escopo da auditoria jurídica realizada.

A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, ao Avalista, ao Terreno e aos antigos proprietários do Terreno, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas ao Empreendimento Imobiliário, a análise de formulários de referências ou análises contábeis. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, o Empreendimento Imobiliário, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(xx) Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão.

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos deste Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário neste Termo de Securitização. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares dos CRI.

20.7. FATORES RELATIVOS À DEVEDORA, AO AVALISTA E À SPE ISLA

(i) Capacidade creditícia e operacional da Devedora.

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora,

sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão das Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

(ii) Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo as Notas Comerciais que lhes representam. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a Amortização e Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

(iii) Riscos Relacionados a Contingências Judiciais, Administrativas e Arbitrais.

A Devedora e o Avalista são, ou poderão vir a ser, partes litigantes em processos judiciais, administrativos e arbitrais relacionados a matérias de natureza cível, fiscal, trabalhista e criminal, incluindo demandas diretamente ligadas aos setores em que atua. Dentre essas, destacam-se contingências fiscais e ambientais de valores substancialmente elevados. Decisões desfavoráveis proferidas no âmbito desses processos, incluindo a imposição de multas por autoridades judiciais, órgãos do Ministério Público ou entidades da Administração Pública, podem resultar em atos de constrição patrimonial sobre ativos e/ou recursos financeiros da Devedora e do Avalista. Tal cenário poderá comprometer significativamente a capacidade destas de honrar com pontualidade as obrigações de pagamento decorrentes da Emissão das Notas Comerciais.

Adicionalmente, tais decisões poderão afetar adversamente os negócios da Devedora e do Avalista, a condição financeira e os resultados operacionais, sobretudo no caso de valores eventualmente fixados que superem as provisões contábeis constituídas para tais fins. Em análise abrangente, não há como garantir resultado favorável à Devedora ou ao Avalista em todos os processos em que estas figuram no polo passivo, o que representa uma incerteza adicional que pode impactar negativamente a capacidade de pagamento, inclusive no tocante aos CRI.

(iv) O não cumprimento da legislação e regulamentação ambiental pode afetar adversamente os negócios da Devedora, podendo resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

As atividades da Devedora e suas controladas estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e

municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente. Dentre outras obrigações, a Devedora e/ou suas controladas devem obter licenças ambientais e/ou dispensas formais de licenciamento para algumas de suas atividades.

O descumprimento da legislação e/ou da regulamentação ambiental poderá sujeitar a Devedora e/ou suas controladas a sanções administrativas e penais (tanto a Devedora e/ou suas controladas quanto seus administradores), além da obrigação de reparação dos danos ambientais na esfera cível. Esses fatores podem afetar adversamente a imagem e reputação da Devedora e de suas controladas, assim como sua disponibilidade de caixa e seus resultados operacionais.

Além disso, caso a legislação ambiental e/ou de proteção aos direitos humanos se torne mais rigorosa no Brasil, a Devedora e suas controladas poderão despender gastos não previstos para adequar-se às regras impostas, o que poderá afetar sua disponibilidade de recursos, resultando, conseqüentemente, em um impacto adverso no resultado financeiro da Devedora e suas controladas.

Eventuais impactos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os Titulares dos CRI.

(v) Riscos da Distribuição Parcial.

Os CRI poderão ser distribuídos parcialmente, desde que observado o Montante Mínimo. Desta forma, haverá uma redução do montante total da Emissão e da Oferta, podendo resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário e na redução das Garantias vinculadas aos CRI, o que afeta negativamente os Titulares de CRI.

20.8. RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

(i) Risco de Insuficiência das Garantias.

Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão não obter o retorno pretendido.

(ii) Risco de não Formalização dos Instrumentos de Garantia.

As garantias estipuladas nos Instrumentos de Garantia não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro no cartório de registro de títulos e documentos competente, recaia qualquer gravame sobre os objetos da garantia, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Recebíveis não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

(iii) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os Titulares dos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia de Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer.

(iv) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Na presente data, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis não se encontram devidamente constituídas e exequíveis na medida em que os Instrumentos de Garantia não foram registrados nos cartórios competentes. Inclusive, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel sequer foi celebrado nesta data, tendo em vista que o Imóvel a ser objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel será resultante do Empreendimento Imobiliário a ser desenvolvido no Terreno, sendo que ainda não foi registrado o memorial de incorporação do Empreendimento Imobiliário na matrícula do Terreno. Os prazos para obtenção celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e dos referidos registros dos Instrumentos de Garantia encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, bem como no Termo de Emissão. Desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

(v) Garantia Fidejussória.

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelo Avalista em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestada pode afetar a capacidade do Avalista de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, o Avalista terá patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito da Oferta.

(vi) Demais Riscos.

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

21. COMUNICAÇÕES

21.1. Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e poderão ser feitas por qualquer meio de correspondência disponível, incluindo, correios, portadores ou ainda, de forma digital, por meio do envio de correio eletrônico (*e-mail*). As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado:

(i) Para a Securitizadora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano

São Paulo/SP, CEP 01.451-000

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

Telefone: +55 (11) 3074-4900

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

(ii) Para o Agente Fiduciário dos CRI

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04.578-910, São Paulo - SP

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

Tel.: +55 (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)

22. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

22.2. As obrigações assumidas no presente Termo de Securitização têm caráter irrevogável e

irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

22.3. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

22.4. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

22.5. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

22.6. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI.

22.7. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

22.8. O Agente Fiduciário e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações Titulares dos CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

23. FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

23.1. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

23.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

24. AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA ELETRÔNICA

24.1. Assinatura Eletrônica: A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de Securitização e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, dispensada a presença de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º do artigo 784 do Código de Processo Civil. Nesse caso, a data de assinatura deste Termo de Securitização será considerada a aposta ao final deste Termo de Securitização, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-02, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Termo de Securitização (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado de forma eletrônica, dispensada a presença .

São Paulo - SP, 23 de setembro de 2025.

(as assinaturas seguem na página seguinte)

(Página de assinatura do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 94ª (Nonagésima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Azzura Empreendimentos Ltda.”, celebrado em 23 de setembro de 2025 entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
CPF: 420.428.228-84
E-mail: ana.eiler@habitasec.com.br

Nome: Guilherme Gabriel Barbosa
CPF: 486.064.068-30
E-mail: guilherme.barbosa@habitasec.com.br

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

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

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

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO I ao “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 94ª (Nonagésima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Azzura Empreendimentos Ltda.”

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 23 de setembro de 2025			
SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		Integral	
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, Jardim Paulistano							
COMPLEMENTO	9º andar, conjunto 92	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.451-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin							
COMPLEMENTO	Conj. 1101 e 1102	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: AZZURRA EMPREENDIMENTOS LTDA.							
CNPJ: 51.082.574/0001-97							
ENDEREÇO: Rua Jorge Tzaschel, nº 83, Fazenda							
COMPLEMENTO	Sala 210C	CIDADE	Itajaí	UF	SC	CEP	88.301-600
4. TÍTULO							
“Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, Com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Azzurra Empreendimentos S.A.” (“Termo de Emissão”).							
5. VALOR ATUALIZADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais) que representam a totalidade dos créditos imobiliários oriundos das 44.000 (quarenta e quatro mil) Notas Comerciais da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Devedora.							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							
ENDEREÇO	Avenida Itaipava, nº 333, bairro Itaipava						
CEP	88.316-301	CIDADE	Itajaí	UF	SC		
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí-SC						
MATRÍCULA	25.183						

7. CONDIÇÕES ORIGINAIS DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	É o número de dias contados entre a data de emissão desta CCI até a Data de Vencimento Final das Notas Comerciais descrita no item abaixo, ou seja, 4.382 (quatro mil e trezentos e oitenta e um) dias.
7.2. VALOR NOMINAL UNITÁRIO	R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme aplicável, será atualizado pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (“ <u>IPCA</u> ”) desde a primeira data de integralização dos CRI até a data de seu efetivo pagamento (“ <u>Atualização Monetária</u> ”), sendo o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais anualmente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”). A Atualização Monetária das Notas Comerciais será calculada conforme a fórmula constante da cláusula 6.8.1 do Termo de Emissão.
7.4. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, até a data da Conclusão das Obras (conforme definido no Contrato de BTS, conforme definido no Termo de Emissão) ou 10,20% (dez inteiros e vinte centésimos por cento), após a data de Conclusão da Construção (exclusive), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula constante da cláusula 6.9.1 do Termo de Emissão (“ <u>Remuneração</u> ” ou “ <u>Juros Remuneratórios</u> ”).
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de setembro de 2040.
7.6. SEGURO	Não aplicável.
7.7. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Na hipótese de a Devedora não efetuar, total ou parcialmente, o pagamento de qualquer dos valores previstos no Termo de Emissão, sobre os valores devidos e não pagos, incidirão: (i) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas no Termo de Emissão.
7.8. PAGAMENTO ANTECIPADO	As Notas Comerciais, representadas pela CCI, poderão ser integralmente amortizadas e/ou resgatadas e/ou parcialmente amortizadas, conforme o caso, antes do vencimento final da CCI, conforme definido na Cláusula Sétima do Termo de Emissão.

7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS:	Observados os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, bem como a carência de 12 (doze) meses a contar da Data de Emissão, a amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será realizada mensalmente, conforme cronogramas de amortização constantes no <u>Anexo I</u> ao Termo de Emissão.. O pagamento da Remuneração das Notas Comerciais será feito: (i) mensalmente, conforme cronograma constante do <u>Anexo I</u> ao Termo de Emissão; (ii) na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão); ou (iii) na data em que ocorrer eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido no Termo de Emissão), Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, conforme previsto no Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma “<u>Data de Pagamento da Remuneração</u>”)
7.10. PRIMEIRO PAGAMENTO DE JUROS:	17 de outubro de 2025.
7.11. PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO:	19 de outubro de 2026.
8.GARANTIAS	Não há, entretanto os Créditos Imobiliários contarão com o Aval, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Isla e a Alienação Fiduciária de Imóvel.
9. LOCAL DE PAGAMENTO	As parcelas do Valor Nominal e da Remuneração serão pagas pela Devedora diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

ANEXO II ao “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 94ª (Nonagésima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Azzura Empreendimentos Ltda..”

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI

Período:	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	23/09/2025		
1	23/10/2025	0,0000%	Sim
2	24/11/2025	0,0000%	Sim
3	23/12/2025	0,0000%	Sim
4	23/01/2026	0,0000%	Sim
5	23/02/2026	0,0000%	Sim
6	23/03/2026	0,0000%	Sim
7	23/04/2026	0,0000%	Sim
8	25/05/2026	0,0000%	Sim
9	23/06/2026	0,0000%	Sim
10	23/07/2026	0,0000%	Sim
11	24/08/2026	0,0000%	Sim
12	23/09/2026	0,0000%	Sim
13	23/10/2026	0,5952%	Sim
14	23/11/2026	0,5988%	Sim
15	23/12/2026	0,6024%	Sim
16	25/01/2027	0,6061%	Sim
17	23/02/2027	0,6098%	Sim
18	23/03/2027	0,6135%	Sim
19	23/04/2027	0,6173%	Sim
20	24/05/2027	0,6211%	Sim
21	23/06/2027	0,6250%	Sim
22	23/07/2027	0,6289%	Sim
23	23/08/2027	0,6329%	Sim
24	23/09/2027	0,6369%	Sim
25	25/10/2027	0,6410%	Sim
26	23/11/2027	0,6452%	Sim
27	23/12/2027	0,6494%	Sim
28	24/01/2028	0,6536%	Sim
29	23/02/2028	0,6579%	Sim
30	23/03/2028	0,6623%	Sim
31	24/04/2028	0,6667%	Sim
32	23/05/2028	0,6711%	Sim
33	23/06/2028	0,6757%	Sim
34	24/07/2028	0,6803%	Sim

35	23/08/2028	0,6849%	Sim
36	25/09/2028	0,6897%	Sim
37	23/10/2028	0,6944%	Sim
38	23/11/2028	0,6993%	Sim
39	26/12/2028	0,7042%	Sim
40	23/01/2029	0,7092%	Sim
41	23/02/2029	0,7143%	Sim
42	23/03/2029	0,7194%	Sim
43	23/04/2029	0,7246%	Sim
44	23/05/2029	0,7299%	Sim
45	25/06/2029	0,7353%	Sim
46	23/07/2029	0,7407%	Sim
47	23/08/2029	0,7463%	Sim
48	24/09/2029	0,7519%	Sim
49	23/10/2029	0,7576%	Sim
50	23/11/2029	0,7634%	Sim
51	24/12/2029	0,7692%	Sim
52	23/01/2030	0,7752%	Sim
53	25/02/2030	0,7813%	Sim
54	25/03/2030	0,7874%	Sim
55	23/04/2030	0,7937%	Sim
56	23/05/2030	0,8000%	Sim
57	24/06/2030	0,8065%	Sim
58	23/07/2030	0,8130%	Sim
59	23/08/2030	0,8197%	Sim
60	23/09/2030	0,8264%	Sim
61	23/10/2030	0,8333%	Sim
62	25/11/2030	0,8403%	Sim
63	23/12/2030	0,8475%	Sim
64	23/01/2031	0,8547%	Sim
65	26/02/2031	0,8621%	Sim
66	24/03/2031	0,8696%	Sim
67	23/04/2031	0,8772%	Sim
68	23/05/2031	0,8850%	Sim
69	23/06/2031	0,8929%	Sim
70	23/07/2031	0,9009%	Sim
71	25/08/2031	0,9091%	Sim
72	23/09/2031	0,9174%	Sim
73	23/10/2031	0,9259%	Sim
74	24/11/2031	0,9346%	Sim
75	23/12/2031	0,9434%	Sim
76	23/01/2032	0,9524%	Sim
77	23/02/2032	0,9615%	Sim
78	23/03/2032	0,9709%	Sim

79	23/04/2032	0,9804%	Sim
80	24/05/2032	0,9901%	Sim
81	23/06/2032	1,0000%	Sim
82	23/07/2032	1,0101%	Sim
83	23/08/2032	1,0204%	Sim
84	23/09/2032	1,0309%	Sim
85	25/10/2032	1,0417%	Sim
86	23/11/2032	1,0526%	Sim
87	23/12/2032	1,0638%	Sim
88	24/01/2033	1,0753%	Sim
89	23/02/2033	1,0870%	Sim
90	23/03/2033	1,0989%	Sim
91	25/04/2033	1,1111%	Sim
92	23/05/2033	1,1236%	Sim
93	23/06/2033	1,1364%	Sim
94	25/07/2033	1,1494%	Sim
95	23/08/2033	1,1628%	Sim
96	23/09/2033	1,1765%	Sim
97	24/10/2033	1,1905%	Sim
98	23/11/2033	1,2048%	Sim
99	23/12/2033	1,2195%	Sim
100	23/01/2034	1,2346%	Sim
101	23/02/2034	1,2500%	Sim
102	23/03/2034	1,2658%	Sim
103	24/04/2034	1,2821%	Sim
104	23/05/2034	1,2987%	Sim
105	23/06/2034	1,3158%	Sim
106	24/07/2034	1,3333%	Sim
107	23/08/2034	1,3514%	Sim
108	25/09/2034	1,3699%	Sim
109	23/10/2034	1,3889%	Sim
110	23/11/2034	1,4085%	Sim
111	26/12/2034	1,4286%	Sim
112	23/01/2035	1,4493%	Sim
113	23/02/2035	1,4706%	Sim
114	26/03/2035	1,4925%	Sim
115	23/04/2035	1,5152%	Sim
116	23/05/2035	1,5385%	Sim
117	25/06/2035	1,5625%	Sim
118	23/07/2035	1,5873%	Sim
119	23/08/2035	1,6129%	Sim
120	24/09/2035	1,6393%	Sim
121	23/10/2035	1,6667%	Sim
122	23/11/2035	1,6949%	Sim

123	24/12/2035	1,7241%	Sim
124	23/01/2036	1,7544%	Sim
125	27/02/2036	1,7857%	Sim
126	24/03/2036	1,8182%	Sim
127	23/04/2036	1,8519%	Sim
128	23/05/2036	1,8868%	Sim
129	23/06/2036	1,9231%	Sim
130	23/07/2036	1,9608%	Sim
131	25/08/2036	2,0000%	Sim
132	23/09/2036	2,0408%	Sim
133	23/10/2036	2,0833%	Sim
134	24/11/2036	2,1277%	Sim
135	23/12/2036	2,1739%	Sim
136	23/01/2037	2,2222%	Sim
137	23/02/2037	2,2727%	Sim
138	23/03/2037	2,3256%	Sim
139	23/04/2037	2,3810%	Sim
140	25/05/2037	2,4390%	Sim
141	23/06/2037	2,5000%	Sim
142	23/07/2037	2,5641%	Sim
143	24/08/2037	2,6316%	Sim
144	23/09/2037	2,7027%	Sim
145	23/10/2037	2,7778%	Sim
146	23/11/2037	2,8571%	Sim
147	23/12/2037	2,9412%	Sim
148	25/01/2038	3,0303%	Sim
149	23/02/2038	3,1250%	Sim
150	23/03/2038	3,2258%	Sim
151	26/04/2038	3,3333%	Sim
152	24/05/2038	3,4483%	Sim
153	23/06/2038	3,5714%	Sim
154	23/07/2038	3,7037%	Sim
155	23/08/2038	3,8462%	Sim
156	23/09/2038	4,0000%	Sim
157	25/10/2038	4,1667%	Sim
158	23/11/2038	4,3478%	Sim
159	23/12/2038	4,5455%	Sim
160	24/01/2039	4,7619%	Sim
161	23/02/2039	5,0000%	Sim
162	23/03/2039	5,2632%	Sim
163	25/04/2039	5,5556%	Sim
164	23/05/2039	5,8824%	Sim
165	23/06/2039	6,2500%	Sim
166	25/07/2039	6,6667%	Sim

167	23/08/2039	7,1429%	Sim
168	23/09/2039	7,6923%	Sim
169	24/10/2039	8,3333%	Sim
170	23/11/2039	9,0909%	Sim
171	23/12/2039	10,0000%	Sim
172	23/01/2040	11,1111%	Sim
173	23/02/2040	12,5000%	Sim
174	23/03/2040	14,2857%	Sim
175	23/04/2040	16,6667%	Sim
176	23/05/2040	20,0000%	Sim
177	25/06/2040	25,0000%	Sim
178	23/07/2040	33,3333%	Sim
179	23/08/2040	50,0000%	Sim
180	24/09/2040	100,0000%	Sim

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

ANEXO III ao “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 94ª (Nonagésima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Azzura Empreendimentos Ltda.”

MODELO DE DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*”, firmado em 23 de setembro de 2025 (“Escritura de Emissão de CCI”), nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, pelo qual foi emitida 1 (uma) cédula de crédito imobiliário (“CCI”), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI e que sua vinculação aos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 94ª (nonagésima quarta) emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria S1, sob o nº 388, e devidamente autorizada a funcionar como tal, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), foi realizada por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 94ª (Nonagésima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Azzura Empreendimentos Ltda.*”, firmado em 23 de setembro de 2025 entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Termo de Securitização”). Declara, ainda, que 1 (uma) via digital do Termo de Securitização, 1 (uma) via digital do “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Azzurra Empreendimentos Ltda.*” também lhe foi entregue para custódia.

Assinatura Eletrônica: A assinatura da presente declaração 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 artigo 107 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor, e com o § 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, [=] de [=] de [=].

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

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

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

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IV ao “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 94ª (Nonagésima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Azzurra Empreendimentos Ltda.”

OUTRAS EMISSÕES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA COM PARTICIPAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

Nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, em seu artigo 6º, § 2º, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

Emissora: HABITASEC 64E	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.440.000,00	Quantidade de ativos: 10440
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros:	
Status: 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: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 16/02/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024); - Registro do Contrato de Cessão	

Fiduciária no RTD competente; - Informações Financeiras Trimestrais devidamente auditadas (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2024).

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: GUSTAVO ALEXANDRE CAPELUP e THAIANA HELOISE PEREIRA CAPELUP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras One Life; (iv) Fundo de Obras Easy; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel One House - Alienação Fiduciária sobre os Imóveis e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício Easy e Edifício One House; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel One Life - Alienação Fiduciária sobre o Imóvel e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício One Life.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 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 2º semestre de 2024; - Demonstrações Financeiras Anuais consolidadas (referente ao exercício social encerrado em 31/12 de 2022 e 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: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100%	

(cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de reserva; (vi) Fundo de Obras.	

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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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; (iv) Fundo de Despesas e (v) Alienação Fiduciária de Quotas.	

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 da Declaração e Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios Destinação Futura (dezembro de 2022 a dezembro de 2024).	
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: Declaração da Devedora atestando capacidade patrimonial para cumprir com as obrigações da operação Descrição (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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos com os documentos comprobatórios (1º semestre de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024); - Contrato Social Atualizado das Sociedades Fiduciárias (V300 CONSTRUÇÕES LTDA. / VIVART ENGENHARIA LTDA.); - Declaração de IR dos Garantidores (2024); - Informações Trimestrais de Rendimento (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2023 e 2024); - Imposto de Renda dos Avalistas (2024); - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Cuiabá, Mato Grosso; - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia registrado no RTD de Cuiabá, Mato Grosso; - Envio do Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alteração do Contrato Social da Sociedade perante a Junta Comercial competente; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais; - Demonstrações Financeiras Anuais dos Garantidores e Devedora (2023); - Relatório Semestral, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação (2º semestre de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024); - Relatório de Medição de Obra (Dezembro de 2023 a Dezembro de 2024); - Matrícula Atualizada dos Imóveis (nº 109.382 a 109.677).	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relação dos Novos Direitos Creditórios, Direitos Creditórios Distratados e-ou dos Direitos Creditórios substituídos ou excluídos que deverão constar no novo Termo de Cessão Fiduciária, conforme aplicável; - Envio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, com as respectivas matrículas averbadas, dos seguintes empreendimentos: (i) Mana Beach Experience, (ii) Makia Beach Experience, (iii) Candeias.	
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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos, com toda a documentação comprobatória (2º semestre de 2023 e 2º semestre de 2024).	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Destinação dos Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024).	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Comercialização; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária Direitos Creditórios FIT; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Aval.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 32

Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.000,00	Quantidade de ativos: 9900
Data de Vencimento: 22/05/2040	
Taxa de Juros: IPC + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos, com toda documentação comprobatória (2º semestre de 2024);	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.470.000,00	Quantidade de ativos: 24470
Data de Vencimento: 16/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024); - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Informações Financeiras Trimestrais devidamente auditadas (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2024).	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: GUSTAVO ALEXANDRE CAPELUP e THAIANA HELOISE PEREIRA CAPELUP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras One Life; (iv) Fundo de Obras Easy; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel One House - Alienação Fiduciária sobre os Imóveis e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício Easy e Edifício One House; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel One Life - Alienação Fiduciária sobre o Imóvel e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício One Life.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 49
Volume na Data de Emissão: R\$ 542.619.000,00	Quantidade de ativos: 542619
Data de Vencimento: 26/02/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos na matrículas nºs 1.257, 22.385 e 23.754 do Registro de Imóveis de Extrema/MG.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.236.000,00	Quantidade de ativos: 21236
Data de Vencimento: 15/10/2034	
Taxa de Juros: IGP-M + 9,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão (Abril à Fevereiro de 2025);
- Verificação do Índice de Cobertura Sênior (Abril à Fevereiro de 2025).

Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os Imóveis: (a) objeto da matrícula n° 295.665 do 9° RGI São Paulo - SP; (b) objeto da matrícula n° 189.343 do 8° RGI São Paulo - SP; (c) objeto da matrícula n° 184.451 do 8° RGI São Paulo - SP; (d) objeto da matrícula n° 228.990 do 6° RGI São Paulo - SP; (e) objeto da matrícula n° 102.653 do 5° RGI São Paulo - SP; (f) objeto da matrícula n° 124.619 do 2° RGI São Paulo - SP; (g) objeto da matrícula n° 260.037 do 15° RGI São Paulo - SP; (h) objeto da matrícula n° 259.921 do 15° RGI São Paulo - SP; (i) objeto da matrícula n° 259.920 do 15° RGI São Paulo - SP; (j) objeto da matrícula n° 421.269 do 11° RGI São Paulo - SP; (k) objeto da matrícula n° 421.421 do 11° RGI São Paulo - SP; (l) objeto da matrícula n° 421.260 do 11° RGI São Paulo - SP; (m) objeto da matrícula n° 421.243 do 11° RGI São Paulo - SP; (n) objeto da matrícula n° 421.242 do 11° RGI São Paulo - SP; (o) objeto da matrícula n° 251.952 do 1° RGI São José dos Campos - SP; (p) objeto da matrícula n° 157.053 do 1° RGI São Bernardo do Campo - SP; (q) objeto da matrícula n° 156.827 do 1° RGI São Bernardo do Campo - SP; (r) objeto da matrícula n° 157.053 do 1° RGI São Bernardo do Campo - SP; (s) objeto da matrícula n° 157.004 do 1° RGI São Bernardo do Campo - SP; (t) objeto da matrícula n° 149.745 do 1° RGI São Bernardo do Campo - SP; (u) objeto da matrícula n° 149.969 do 1° RGI São Bernardo do Campo - SP; (v) objeto da matrícula n° 149.833 do 1° 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 n° 170.383 do 2° Cartório de Registros de Imóveis de Jundiá.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos, com toda a documentação comprobatória (1° e 2° semestres de 2024); - Balanço Patrimonial (Verificação da Garantia) - 2023; - Relatório Mensal de Gestão (Março à Dezembro de 2024).	
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 n° 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da Emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipação e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores; - Matrícula do Imóvel, objeto da Alienação Fiduciária, devidamente averbada (Matrícula nº 83.100).	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 42.356.533/0001-50, (b) ALEXANDRE JORGE KLAUS WANDERLEY, (c) EDUARDO JORGE KLAUS WANDERLEY, (d) EMMANUELLE SAMARCOS WANDERLEY, (e) MARIANA RIBEIRO WANDERLEY; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 83.100 do 2º Oficial do Registro de Imóveis de Recife/PE; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre as participações da PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES AURORA PRINCE SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 43.167.004/0001-71; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foi cedido a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: INCC + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Relatório e Declaração de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (2º semestre de 2024).	
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: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MARCELO GINZBERG, (b) ALAN GINZBERG, (c) ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., inscrita perante o CNPJ nº 06.166.939/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) 100% (cem por cento) das Quotas da AR15 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ nº 24.503.399/0001-91, e (b) 100% (cem por cento) das Quotas da AR11 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 18.181.104/0001-05; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre (a) o imóvel objeto da matrícula da matrícula nº 205.740, do 8º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo/SP, e (b) o imóvel objeto da matrícula da matrícula nº 161.913, do 10º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo/SP; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - após o registro do memorial de incorporação de cada um dos Empreendimentos, serão cedidos os direitos creditórios que recairão sobre determinadas unidades autônomas dos Empreendimentos ou sobre determinada fração ideal de cada um dos Empreendimentos; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.176.000,00	Quantidade de ativos: 10176
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos, com toda a documentação comprobatória (Julho a Novembro de 2024); - Balancete Trimestral da Devedora (4º trimestre de 2024); - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, com as respectivas matrículas averbadas (matrícula nº 381.532).	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores (a) REALIZA CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.991.176/0001-92, (b) DANIELA CRISTINA DO NASCIMENTO, (c) JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JUNIOR, (d) LUIZ GUSTAVO DO NASCIMENTO, (e) MELINA RODRIGUES DE LIMA NASCIMENTO, (f) THAIS FARAH MARQUEZ DO NASCIMENTO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das 100.000 (cem mil) quotas de emissão da REALIZA EMPREENDIMENTOS GOIÂNIA I SPE ? LTDA., inscrita no CNPJ nº 42.589.669/0001-00, (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas às Fiduciantes, representativas do capital social da Devedora, seja qual for o motivo ou origem, incluindo, sem limitação, quaisquer novas quotas adquiridas por meio de incorporação, fusão, troca, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária envolvendo a Devedora ou aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas, (c) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos associados às Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente de das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I comercializadas no âmbito de cada contrato de venda e compra celebrado entre a Fiduciante e mencionados adquirentes, o que inclui, mas não	

se limita, ao pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos, bem como adiantamentos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das unidades autônomas, (b) a propriedade superveniente, nos dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas das unidades autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Varandas Park I, listados na tabela 1 do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária a serem devidamente formalizados por meio do respectivo Contrato Imobiliário e das futuras vendas das unidades autônomas que venham a ser objeto de distrato, (c) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Fiduciante tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia sobre as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I, constituídas no âmbito do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, portanto, recursos financeiros decorrentes do produto da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos mesmos; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 381.532 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.500.000,00	Quantidade de ativos: 38500
Data de Vencimento: 29/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Matrícula atualizada do Imóvel em garantia (nº 101.644), com AFL averbada.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) FRANCO RIBEIRO CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.874.048/0001-76, (b) ROMES FRANCO RIBEIRO, (c) ROMES PEREIRA FRANCO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da SPE FRANCO RIBEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.661.263/0001-7, incluindo (a) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (b) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (c) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula 101.644 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos e todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas (vi) Fundo de Obras (vii) Fundo de Reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.200.000,00	Quantidade de ativos: 32200
Data de Vencimento: 29/08/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos com toda a documentação comprobatória (2º semestre de 2024); - Relatório de Monitoramento (dezembro de 2024); - Relatório de Gestão Mensal (dezembro de 2024); - Prazo final para envio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, com as respectivas matrículas averbadas.	
Garantias: A Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.500.000,00	Quantidade de ativos: 17500
Data de Vencimento: 26/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 82
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.250.000,00	Quantidade de ativos: 11250
Data de Vencimento: 17/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Carolina; (b) Guilherme; e (c) Juliana; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (CAP) - Alienação fiduciária sobre imóvel registrado sobre matrícula de nº 11.757 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Jundiaí) - Alienação fiduciária sobre os imóveis registrados sobre as matrículas de nº 174.477 e 174.478 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta das quotas da Cap Solar Participações; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Distribuições) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Vendas) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios; (vii) Fundo de Despesas; e (viii) Fundo de Liquidez.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 82
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.250.000,00	Quantidade de ativos: 11250
Data de Vencimento: 18/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Carolina; (b) Guilherme; e (c) Juliana; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (CAP) - Alienação fiduciária sobre imóvel registrado sobre matrícula de nº 11.757 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Jundiaí) - Alienação fiduciária sobre os imóveis registrados sobre as matrículas de nº 174.477 e 174.478 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta das quotas da Cap Solar Participações; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Distribuições) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Vendas) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios; (vii) Fundo de Despesas; e (viii) Fundo de Liquidez.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 82
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.250.000,00	Quantidade de ativos: 11250
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Carolina; (b) Guilherme; e (c) Juliana; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (CAP) - Alienação fiduciária sobre imóvel registrado sobre matrícula de nº 11.757 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Jundiaí) - Alienação fiduciária sobre os imóveis registrados sobre as matrículas de nº 174.477 e 174.478 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta das quotas da Cap Solar Participações; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Distribuições) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Vendas) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios; (vii) Fundo de Despesas; e (viii) Fundo de Liquidez.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 82
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.259.000,00	Quantidade de ativos: 11250
Data de Vencimento: 20/03/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Carolina; (b) Guilherme; e (c) Juliana; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (CAP) - Alienação fiduciária sobre imóvel registrado sobre matrícula de nº 11.757 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Jundiá) - Alienação fiduciária sobre os imóveis registrados sobre as matrículas de nº 174.477 e 174.478 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiá/SP; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta das quotas da Cap Solar Participações; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Distribuições) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Vendas) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios; (vii) Fundo de Despesas; e (viii) Fundo de Liquidez.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 83
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.500.000,00	Quantidade de ativos: 27500
Data de Vencimento: 22/04/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Duvoisin) - Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios decorrentes das unidades imobiliárias já comercializadas do Empreendimento Duvoisin; e (b) direitos creditórios futuros que decorrerão da venda futura de unidades imobiliárias do Empreendimento em estoque. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Green Village) - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da venda de unidades imoniárias já comercializadas do empreendimento "Loteamento Green Village"; e (b) direitos creditórios futuros que decorrerão da venda futura de unidades imobiliárias do Empreendimento Green Village; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 2.823.486 quotas da Duvoisin Garuva Lotementos SPE, representantes de 69,37% de seu capital social, de titularidade de Andreson Abecker e Abecker Empreendimentos Imobiliários. Fica estipulado que, até o dia 31/12/2026, Anderson Abecker tem a obrigação de integralizar 2.071.675 quotas; (iv) Aval - Aval cedido por: (a) Duvoisin Garuva Lotementos SPE; (b) Anderson Becker; e (c) Morgana Rosa Becker; e (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 88
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.199.000,00	Quantidade de ativos: 63199
Data de Vencimento: 22/04/2050	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Kasulke) - Cessão fiduciária sobre (a) direitos creditórios decorrentes das unidades imobiliárias já comercializadas dos Empreendimentos; e (b) direitos creditórios futuros que decorrerão da venda futura de unidades imobiliária do Empreendimento em estoque; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Green	

Village) - Cessão fiduciária sobre (a) direitos creditórios decorrentes das unidades imobiliárias já comercializadas dos Empreendimentos; e (b) direitos creditórios futuros que decorrerão da venda futura de unidades imobiliária do Empreendimento em estoque; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária de imóvel sobre imóvel registrado sob matrícula de nº 7.380 do Registro Geral de Imóveis de Garuva/SC; (iv) Aval - Aval cedido por (a) Abecker Empreendimentos; (b) Anderson Abecker; e (c) Morgana Rosa Abecker; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.200.000,00	Quantidade de ativos: 14200
Data de Vencimento: 10/07/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) SPE Eco House Atlântico Ltda.; (b) SPE Casa Tríplice Ltda., (c) Newton Alves Ferreira; (d) Maria Luiza de Oliveira Guimarães Ferreira; (e) Henrique Alves Ferreira; (f) André Gazzinelli Fonseca; e (g) Rodrigo Guimarães Ferreira; (ii) Alienação Fiduciária de Participações (Ecohouse) - Alienação fiduciária sobre as quotas da SPE Ecohouse, representativas de 100% do seu capital social; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Golf) - Alienação fiduciária sobre as quotas da SPE Golf, representativas de 100% do seu capital social; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Ecohouse) - Alienação fiduciária de imóveis identificados pela matrícula de nº 139.873 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; e (ii) 026054.2.0116351-51 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia/GO; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis (Golf) - Alienação fiduciária de imóveis identificados pela matrícula de nº 139.873 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; e (ii) 026054.2.0116351-51 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia/GO; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Ecohouse) - Cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Existentes e Direitos Creditórios Compromissados, identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Ecohouse); e (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Golf) - Cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Existentes e Direitos Creditórios Compromissados, identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Golf).	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: Declaração da Devedora atestando capacidade patrimonial para cumprir com as obrigações da operação Descrição (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: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de reserva; (vi) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.150.000,00	Quantidade de ativos: 13150
Data de Vencimento: 24/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos com os documentos comprobatórios (1º semestre de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024); - Contrato Social Atualizado das Sociedades Fiduciárias (V300 CONSTRUÇÕES LTDA. / VIVART ENGENHARIA LTDA.); - Declaração de IR dos Garantidores (2024); - Informações Trimestrais de Rendimento (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2023 e 2024); - Imposto de Renda dos Avalistas (2024); - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Cuiabá, Mato Grosso; - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia registrado no RTD de Cuiabá, Mato Grosso; - Envio do Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária.	
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 n° 106.331, registrado no Cartório a 1	

Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá, MT. Além disso aliena também as Unidades descrita no Anexo III do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel bem como as melhorias, benfeitorias que sejam feitas nas Unidades. (IV) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 100% das Quotas representativas da totalidade do Capital Social, bem como as Quotas representativas que venha a ser somadas as Quotas ou ao Capital Social; (V) Fundo de Custos Ordinários; (VI) Fundo de Obra; (VII) Fundo de Reserva;

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.300.000,00	Quantidade de ativos: 9300
Data de Vencimento: 28/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Destinação dos Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024).	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Comercialização; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária Direitos Creditórios FIT; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Aval.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.540.000,00	Quantidade de ativos: 9540
Data de Vencimento: 15/10/2034	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão (Abril à Fevereiro de 2025); - Verificação do Índice de Cobertura Sênior (Abril à Fevereiro de 2025).	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os Imóveis: (a) objeto da matrícula n° 295.665 do 9º RGI São Paulo - SP; (b) objeto da matrícula n° 189.343 do 8º RGI São Paulo - SP; (c) objeto da matrícula n° 184.451 do 8º RGI São Paulo - SP; (d) objeto da matrícula n° 228.990 do 6º RGI São Paulo - SP; (e) objeto da matrícula n° 102.653 do 5º RGI São Paulo - SP; (f) objeto da matrícula n° 124.619 do 2º RGI São Paulo - SP; (g) objeto da matrícula n° 260.037 do 15º RGI São Paulo - SP; (h) objeto da matrícula n° 259.921 do 15º RGI São Paulo - SP; (i) objeto da matrícula n° 259.920 do 15º RGI São Paulo -SP; (j) objeto da matrícula n° 421.269 do 11º RGI São Paulo - SP; (k) objeto da matrícula n° 421.421 do 11º RGI São Paulo - SP; (l) objeto da matrícula n° 421.260 do 11º RGI São Paulo - SP; (m) objeto da matrícula n° 421.243 do 11º RGI São Paulo - SP; (n) objeto da matrícula n° 421.242 do 11º RGI São Paulo - SP; (o) objeto da matrícula n° 251.952 do 1º RGI São José dos Campos - SP; (p) objeto da matrícula n° 157.053 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (q) objeto da matrícula n° 156.827 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (r) objeto da matrícula n° 157.053 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (s) objeto da matrícula n° 157.004 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (t) objeto da matrícula n° 149.745 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (u) objeto da matrícula n° 149.969 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (v) objeto da matrícula n° 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024); - Balanço Patrimonial (Verificação da Garantia) - 2023; - Relatório Mensal de Gestão (Março à Dezembro de 2024).	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Relatório e Declaração de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (2º semestre de 2024).	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024); - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Informações Financeiras Trimestrais devidamente auditadas (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2024).	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: GUSTAVO ALEXANDRE CAPELUP e THAIANA HELOISE PEREIRA CAPELUP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras One Life; (iv) Fundo de Obras Easy; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel One House - Alienação Fiduciária sobre os Imóveis e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício Easy e Edifício One House;	

(vi) Alienação Fiduciária de Imóvel One Life - Alienação Fiduciária sobre o Imóvel e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício One Life.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 49
Volume na Data de Emissão: R\$ 59.282.000,00	Quantidade de ativos: 59282
Data de Vencimento: 26/04/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos na matrículas nºs 1.257, 22.385 e 23.754 do Registro de Imóveis de Extrema/MG.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 22/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos referente ao 2º semestre de 2024; - Demonstrações Financeiras Anuais consolidadas (referente ao exercício social encerrado em 31/12 de 2022 e 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: 2	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.209.000,00	Quantidade de ativos: 10208
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos, com toda a documentação comprobatória (Julho a Novembro de 2024); - Balancete Trimestral da Devedora (4º trimestre de 2024); - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, com as respectivas matrículas averbadas (matrícula nº 381.532).	

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: 2	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.800.000,00	Quantidade de ativos: 2800
Data de Vencimento: 11/07/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,86% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) SPE Eco House Atlântico Ltda.; (b) SPE Casa Tríplice Ltda., (c) Newton Alves Ferreira; (d) Maria Luiza de Oliveira Guimarães Ferreira; (e) Henrique Alves Ferreira; (f) André Gazzinelli Fonseca; e (g) Rodrigo Guimarães Ferreira; (ii) Alienação Fiduciária de Participações (Ecohouse) - Alienação fiduciária sobre as quotas da SPE	

Ecohouse, representativas de 100% do seu capital social; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Golf) - Alienação fiduciária sobre as quotas da SPE Golf, representativas de 100% do seu capital social; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Ecohouse) - Alienação fiduciária de imóveis identificados pela matrícula de nº 139.873 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; e (ii) 026054.2.0116351-51 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia/GO; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis (Golf) - Alienação fiduciária de imóveis identificados pela matrícula de nº 139.873 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; e (ii) 026054.2.0116351-51 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia/GO; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Ecohouse) - Cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Existentes e Direitos Creditórios Compromissados, identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Ecohouse); e (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Golf) - Cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Existentes e Direitos Creditórios Compromissados, identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Golf).

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de reserva; (vi) Fundo de Obras.

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 23/03/2027	
Taxa de Juros: IPC + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024); - Balanço Patrimonial (Verificação da Garantia) - 2023; - Relatório Mensal de Gestão (Março à Dezembro de 2024).	
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: 3	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: INCC + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendência: - Relatório e Declaração de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (2º semestre de 2024).

Garantias: Garantia: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) BENTO ODILON MOREIRA FILHO, (b) ÉLBIO MOREIRA.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 3

Emissão: 59

Volume na Data de Emissão: R\$ 10.208.000,00

Quantidade de ativos: 10208

Data de Vencimento: 22/07/2027

Taxa de Juros:

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos, com toda a documentação comprobatória (Julho a Novembro de 2024); - Balancete Trimestral da Devedora (4º trimestre de 2024); - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, com as respectivas matrículas averbadas (matrícula nº 381.532).

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: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.209.000,00	Quantidade de ativos: 10209
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos, com toda a documentação comprobatória (Julho a Novembro de 2024); - Balancete Trimestral da Devedora (4º trimestre de 2024); - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, com as respectivas matrículas averbadas (matrícula nº 381.532).	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores (a) REALIZA CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.991.176/0001-92, (b) DANIELA CRISTINA DO NASCIMENTO, (c) JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JUNIOR, (d) LUIZ GUSTAVO DO NASCIMENTO, (e) MELINA RODRIGUES DE LIMA NASCIMENTO, (f) THAIS FARAH MARQUEZ DO NASCIMENTO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das 100.000 (cem mil) quotas de emissão da REALIZA EMPREENDIMENTOS GOIÂNIA I SPE ? LTDA., inscrita no CNPJ nº 42.589.669/0001-00, (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas às Fiduciantes,	

representativas do capital social da Devedora, seja qual for o motivo ou origem, incluindo, sem limitação, quaisquer novas quotas adquiridas por meio de incorporação, fusão, troca, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária envolvendo a Devedora ou aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas, (c) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos associados às Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente de das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I comercializadas no âmbito de cada contrato de venda e compra celebrado entre a Fiduciante e mencionados adquirentes, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos, bem como adiantamentos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das unidades autônomas, (b) a propriedade superveniente, nos dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas das unidades autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Varandas Park I, listados na tabela 1 do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária a serem devidamente formalizados por meio do respectivo Contrato Imobiliário e das futuras vendas das unidades autônomas que venham a ser objeto de distrato, (c) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Fiduciante tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia sobre as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I, constituídas no âmbito do ?Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças?, portanto, recursos financeiros decorrentes do produto da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos mesmos; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 381.532 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 15/04/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 17,01% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de reserva; (vi) Fundo de Obras.	

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: ATIVO	

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
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: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.554.000,00	Quantidade de ativos: 9554
Data de Vencimento: 15/04/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 17,01% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de reserva; (vi) Fundo de Obras.	

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação	

Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.480.000,00	Quantidade de ativos: 4480
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio	

resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 11	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.000.000,00	Quantidade de ativos: 14000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 12	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 36.000.000,00	Quantidade de ativos: 36000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 11,99% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 184	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.200.000.000,00	Quantidade de ativos: 10200
Data de Vencimento: 19/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) o Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 228	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.500.000,00	Quantidade de ativos: 14500
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Constituem garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel de matrícula 32.508 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pirassununga, (ii) Alienação Fiduciária da totalidade das quotas de emissão da SPE pela Chemin Participações S.A, (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis pela SPE dos Recebíveis decorrentes do Empreendimento e da exploração comercial de suas unidades autônomas, (iv) Aval pela Chemin Participações S.A. e (v) Fundo de Reserva. A operação foi vencida antecipadamente, conforme as deliberações da AGT realizada no dia 11.07.24.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	

Série: 259	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 15/06/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Relatório de Contratos de Locação celebrados, devidamente atualizado com a inclusão de novos, se for o caso. Adicionalmente, enviar o relatório a respeito do andamento da negociação/procedimentos adotados para a locação de cada Unidade Lastro ou recebível que esteja com vacância;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio dos informes de Imposto de Renda de Pessoa Física (IR-PF) referente ao último ano fiscal do Avalista; - Apresentação de substituto idôneo com patrimônio desonerado e passível de constrição judicial suficiente para satisfazer as Obrigações Garantidas e-ou garantias adicionais em substituição ao Aval, com fulcro nas cláusulas 7.2.3.5 e 9.1, item (y), respectivamente, da CCB e cláusula 8.2.2.5 do Termo de Securitização; - Monitoramento do LTV anual (2022, 2023 e 2024).	
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: 09/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 18% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Emissora BW Diase Business devidamente auditadas por auditor independente cadastrado na CVM - 1º e 2º Semestre 2022, 2023 e 2024; - Relatório semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestres de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações financeiras dos Garantidores (i) Diase Incorporadora e (ii) BWP Properties devidamente auditadas por auditor independente.	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de não ocorrência de evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2022, 2023 e 2024; - Declaração de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo III da Escritura de Emissão, bem como relatório de medição de obras e o cronograma físico financeiro, referente ao 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023 e 2024; - Envio do Balancete Anual da Gafisa S.A. (2023 e 2024); - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados nos respectivos RGIs, bem como as matrículas com os respectivos registros: - Moov Espaço Cerâmica: (matrícula 55.083 - 49.375 matrícula mãe); - Up Offices Berrini: (Contrato e matrículas do empreendimento); - Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II: (Contrato e matrículas do empreendimento); - Bosque Marajoara: (Contrato e matrículas do empreendimento); - MN15 Ibirapuera: (Contrato e matrículas do empreendimento); - Moov Freguesia: (Contrato e matrículas do empreendimento); - Mood Lapa (matrículas 103.103 e 103.221 - 103.056 matrícula mãe).	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Espaço Cerâmica); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Up Offices Berrini); (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II); (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Bosque Marajoara); (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis MN15 Ibirapuera); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Estação Vila Prudente); (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis (J330 Jardins); (ix) Alienação Fiduciária de Imóveis (Mood Lapa); (x) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Freguesia); (xi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (xii) Fundo de Reserva;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 307	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.500.000,00	Quantidade de ativos: 42500
Data de Vencimento: 26/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de não ocorrência de evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2022, 2023 e 2024; - Declaração de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo III da Escritura de Emissão, bem como relatório de medição de obras e o cronograma físico financeiro, referente ao 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023 e 2024; - Envio do Balancete Anual da Gafisa S.A. (2023 e 2024); - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados nos respectivos RGIs, bem como as matrículas com os respectivos registros: - Moov Espaço Cerâmica: (matrícula 55.083 - 49.375 matrícula mãe); - Up Offices Berrini: (Contrato e matrículas do empreendimento); - Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II: (Contrato e matrículas do empreendimento); - Bosque Marajoara: (Contrato e matrículas do empreendimento); - MN15 Ibirapuera: (Contrato e matrículas do empreendimento); - Moov Freguesia: (Contrato e matrículas do empreendimento); - Mood Lapa (matrículas 103.103 e 103.221 - 103.056 matrícula mãe).	
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	
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; - Relatório com relação dos novos direitos creditórios e cópia digital de novos contratos imobiliários ou Declaração no caso de inexistência (Todos os meses de 2024).	
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; - Relatório com relação dos novos direitos creditórios e cópia digital de novos contratos imobiliários ou Declaração no caso de inexistência (Todos os meses de 2024).	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reservas; (v) Regime Fiduciário	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 320	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00	Quantidade de ativos: 21000
Data de Vencimento: 19/02/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação dos recursos contendo (a) dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e (b) cronograma físico-financeiro, de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre. Referência 1º e 2º semestres de 2022, 2023 e 2024; - Apólice de Seguros dos imóveis de matrícula nº 168.125, 84.623, 72.680; - Extrato Bancário da Carneiro Automóveis.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Liquidez;	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Balancetes semestrais da Super Frio e demonstrativo do resultado do exercício, devidamente auditados - 2º semestres de 2024; - Declaração da Super Frio informando a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, referente ao período encerrado em janeiro de 2023 e 2024;	
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: 27/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) da Devedora (Embraed Haitong) referente ao 3º trimestre de 2022, 1º, 2º, 3º e 4º trimestre de 2023 e 2024; - Verificação dos Índices Financeiros referentes ao 2º Semestre de 2024; - 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 (abril 2023 a dezembro de 2024); - Envio da Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; - Habite-se do Empreendimento Imobiliário Ilhas Marianas.	
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 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2022; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente.	

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 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2022; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente.	
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 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2022; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente.	
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 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2022; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente.	
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 n° 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 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2022; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente.	
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 n° 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: 1	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 25/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrito no CNPJ n° 42.356.533/0001-50, (b) ALEXANDRE JORGE KLAUS WANDERLEY, (c) EDUARDO JORGE KLAUS WANDERLEY, (d) EMMANUELLE SAMARCOS WANDERLEY, (e) MARIANA RIBEIRO WANDERLEY; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas ou ações do capital social da Pernambuco Empreendimentos e Participações My Beach SPE Ltda., inscrito no CNPJ n° 51.833.194/0001-47; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 15.235 do O?cio Único de Registros Públicos de Ipojuca/PE; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 24/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, com as respectivas matrículas averbadas.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Aval - prestado pelo Avalista José Nazareno Teixeira; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.550.000,00	Quantidade de ativos: 5550
Data de Vencimento: 16/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Verificação de Destinação, acompanhado dos Documentos comprobatórios (2º semestre de 2024); - Apólice de seguro DFI, constando a Securitizadora como beneficiária do seguro (apólice vigente); - Relatório de Monitoramento (Dezembro de 2024); - Relatório de Medição de Obra (Dezembro de 2024); - Declaração de conformidade, atestando que não ocorreram eventos de vencimento antecipado ao longo do exercício social (2024); - Demonstrações financeiras da Emitente, devidamente auditadas (2024); - Organograma do grupo societário da emitente e da avalista Bonelli devidamente atualizado (2024); - Contrato social da Sociedade, qual seja a BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., devidamente arquivado na Junta Comercial, refletindo a Alienação Fiduciária das Quotas; - Comprovação da notificação aos adquirentes dos direitos creditórios, informando sobre a constituição da cessão fiduciária dos créditos; - CCB devidamente registrada na Comarca da sede das partes; - Matrícula do imóvel, qual seja a matrícula n° 227.345, constando o registro da alienação fiduciária de imóvel; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Competente; - Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária registrado no RTD competente; - Comprovação da contratação do Seguro de Risco de Engenharia.	

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 09.569.513/0001-92, (b) ROBERTO BONASSOLI, e (c) ROSIANI BERNARDI TOZI BONASSOLI; (ii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária - foram cedidos e prometeram a ceder fiduciariamente à Cessionária todos os Direitos Creditórios, devidamente identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% do capital social da JABOH EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 45.774.689/0001-40; (iv) Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo - sobre Imóvel objeto da matrícula nº 227.345 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP e das Unidades Autônomas descritas e caracterizadas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 74
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.326.000,00	Quantidade de ativos: 15326
Data de Vencimento: 28/09/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 11,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Anuais da Securitizadora (2024); - Comprovante do envio da Notificação aos Devedores (12/2024).	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.180.000,00	Quantidade de ativos: 19180
Data de Vencimento: 09/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Destinação dos Recursos (2º semestre de 2024); - Relatório Mensal de Gestão (Dezembro de 2024 a Fevereiro de 2025).	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidades Alienadas e Unidade de Estoque: Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob as matrículas nº (i) 60564, (ii) 60565, (iii) 60566, (iv) 60567, (v) 60571, (vi) 60573, (vii) 60577, (viii) 60597, (ix) 60580, (x) 60581, (xi) 60582, (xii) 60573, (xiii) 60585, (xiv) 60587, (xv) 60589, (xvi) 60591, (xvii) 60594, (xviii) 60579, (xix) 60600, (xx) 60602, (xxi) 60630, (xxii) 60606, (xxiii) 60609, (xxiv) 60611, (xxv) 60612, (xxvi) 60613, (xxvii) 60614, (xxviii) 60621, (xxix) 60622, (xxx) 60624, (xxxi) 60628, (xxxii) 60603, (xxxiii) 60634, (xxxiv) 60635, (xxxv) 60638, (xxxvi) 60641, (xxxvii) 60642, (xxxviii) 60645, (xxxix) 60602 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu/SC; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Aval: Aval prestado em conjunto pela (i) Construtora e Incorporadora Kreich Ltda.; (ii) Airton Kreich; e (iii) Fernanda Leopodina Miguel Kreich; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obra	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.500.000,00	Quantidade de ativos: 22500

Data de Vencimento: 21/11/2028
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis; - Matrículas dos Imóveis, objetos da garantia, devidamente averbados com a Alienação Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos; - Contrato de Alienação Fiduciária de Participações, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Danilo Palmerston Almeida; (b) Fernando Palmerston de Almeida; (c) Eduardo Pinheiro de Almeida; (d) Paulo Henrique Rodrigues Ribeiro; (e) Palme Book; (f) P&A Desenvolvimento; (g) CINQDI22; (h) Palpar Participações e Investimentos; (i) CINQ Urbanismo; (j) High Desenvolvimento; (k) Ipê Participações; e (l) Goiás Arquitetura e Urbanismo; (ii) Coobrigação - Coobrigação constituída pela SPE Casas Faicailville Incorporadora Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão Fiduciária sob os Direitos Creditórios com Condição Suspensiva, oriundos dos respectivos Contratos de Direitos Creditórios que venham a ser celebrados (Condição Suspensiva); (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação Fiduciária de Participações, sob as participações da (a) Palme Book; (b) P&A; e (c) CINQDI; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob imóvel registrado na matrícula de nº 376.809 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.000.000,00	Quantidade de ativos: 42000
Data de Vencimento: 11/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios (2º semestre de 2024); - Matrícula do Imóvel, objeto da Alienação Fiduciária, devidamente averbada (Matrícula nº 115.497); - Relatório mensal de gestão (Dezembro de 2024); - Instrumento de Alteração do Contrato Social da Pio Ditolve Empreendimento Imobiliário SPE devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, constando a alienação das quotas;	
Garantias: Garantia: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 27/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13,29% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (2º semestre de 2024); - Relatório de Monitoramento SPE Aurora e SPE Vitra (Dezembro de 2024 a Fevereiro de 2025); - Contrato de Alienação Fiduciária	

de Imóveis, com as respectivas matrículas averbadas (SPE Vitra e SEP Aurora); - Relatório de Monitoramento (Dezembro de 2024 a Fevereiro de 2025).

Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por: (i) Gleyson Fuentes Hollatz; (ii) Marco Antonio Fuentes Hollatz; (iii) Salas Incorporações; (iv) GPO Salas Participações; (v) Hotéis La Siesta; e (vi) GS Propriedades; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Vitra: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Vitra Vila Aurora SPE Ltda., de titularidade da Salas X Itmag Ltda., possuindo 1.600 quotas no valor de R\$ 1.600.00,00; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - X Itmag: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Salas Itmag Ltda., de titularidade da Salas Incorporações Ltda., possuindo 5.000 quotas no valor de R\$ 5.000,00; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - Aurora: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Aurora Home Resort SPE Ltda., de titularidade da Salas X Itmag Ltda., possuindo 462.810 quotas no valor de R\$ 462.810,00; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - SPE Aurora: Alienação Fiduciária de Imóvel, sob imóvel registrado sobre matrícula de nº 121.940 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis/MT; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis - SPE Vitra: Alienação Fiduciária de Imóveis, sob imóveis registrados sobre matrículas de nº (i) 135.834; e (ii) 38.497 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis/MT; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva - Aurora: Cessão Fiduciária sob (i) os Direitos Creditórios de Comercialização; (ii) do Sobejo. Nos termos da Cláusula 1.1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva (Aurora), a cessão está condicionada a integral quitação do Plano Empresário; (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva - Vitra: Cessão Fiduciária sob (i) os Direitos Creditórios de Comercialização; (ii) do Sobejo. Nos termos da Cláusula 1.1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva (Vitra), a cessão está condicionada a integral quitação do Plano Empresário; e (ix) Fundo de Reserva.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 77
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00	Quantidade de ativos: 43000
Data de Vencimento: 13/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 9,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por (a) Alair Martins Junior e (ii) Intecom Participações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Intecom Serviços de Logística) - Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre imóvel registrado sob matrícula de nº 938 do Cartório do Ofício Único de Conde/PB; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (SP Empreendimentos Imobiliários) - Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre imóvel registrado sob matrícula de nº 5.904 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Intecom Matriz; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - SP Empreendimentos Imobiliários; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 85
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.803.000,00	Quantidade de ativos: 22803

Data de Vencimento: 22/04/2045
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Fundo de Reserva; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.550.000,00	Quantidade de ativos: 5550
Data de Vencimento: 16/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Verificação de Destinação, acompanhado dos Documentos comprobatórios (2º semestre de 2024); - Apólice de seguro DFI, constando a Securitizadora como beneficiária do seguro (apólice vigente); - Relatório de Monitoramento (Dezembro de 2024); - Relatório de Medição de Obra (Dezembro de 2024); - Declaração de conformidade, atestando que não ocorreram eventos de vencimento antecipado ao longo do exercício social (2024); - Demonstrações financeiras da Emitente, devidamente auditadas (2024); - Organograma do grupo societário da emitente e da avalista Bonelli devidamente atualizado (2024); - Contrato social da Sociedade, qual seja a BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., devidamente arquivado na Junta Comercial, refletindo a Alienação Fiduciária das Quotas; - Comprovação da notificação aos adquirentes dos direitos creditórios, informando sobre a constituição da cessão fiduciária dos créditos; - CCB devidamente registrada na Comarca da sede das partes; - Matrícula do imóvel, qual seja a matrícula nº 227.345, constando o registro da alienação fiduciária de imóvel; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Competente; - Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária registrado no RTD competente; - Comprovação da contratação do Seguro de Risco de Engenharia.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 09.569.513/0001-92, (b) ROBERTO BONASSOLI, e (c) ROSIANI BERNARDI TOZI BONASSOLI; (ii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária - foram cedidos e prometeram a ceder fiduciariamente à Cessionária todos os Direitos Creditórios, devidamente identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% do capital social da JABOH EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 45.774.689/0001-40; (iv) Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo - sobre Imóvel objeto da matrícula nº 227.345 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP e das Unidades Autônomas descritas e caracterizadas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 21/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis; - Matrículas dos Imóveis, objetos da garantia, devidamente averbados com a Alienação Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos; - Contrato de Alienação Fiduciária de Participações, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Danilo Palmerston Almeida; (b) Fernando Palmerston de Almeida; (c) Eduardo Pinheiro de Almeida; (d) Paulo Henrique Rodrigues Ribeiro; (e) Palme Book; (f) P&A Desenvolvimento; (g) CINQDI22; (h) Palpar Participações e Investimentos; (i) CINQ Urbanismo; (j) High Desenvolvimento; (k) Ipê Participações; e (l) Goiás Arquitetura e Urbanismo; (ii) Coobrigação - Coobrigação constituída pela SPE Casas Faicailville Incorporadora Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão Fiduciária sob os Direitos Creditórios com Condição Suspensiva, oriundos dos respectivos Contratos de Direitos Creditórios que venham a ser celebrados (Condição Suspensiva); (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação Fiduciária de Participações, sob as participações da (a) Palme Book; (b) P&A; e (c) CINQDI; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob imóvel registrado na matrícula de nº 376.809 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 27/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (2º semestre de 2024); - Relatório de Monitoramento SPE Aurora e SPE Vitra (Dezembro de 2024 a Fevereiro de 2025); - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, com as respectivas matrículas averbadas (SPE Vitra e SEP Aurora); - Relatório de Monitoramento (Dezembro de 2024 a Fevereiro de 2025).	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por: (i) Gleyson Fuentes Hollatz; (ii) Marco Antonio Fuentes Hollatz; (iii) Salas Incorporações; (iv) GPO Salas Participações; (v) Hotéis La Siesta; e (vi) GS Propriedades; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Vitra: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Vitra Vila Aurora SPE Ltda., de titularidade da Salas X Itmag Ltda., possuindo 1.600 quotas no valor de R\$ 1.600.00,00; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - X Itmag: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Salas Itmag Ltda., de titularidade da Salas Incorporações Ltda., possuindo 5.000 quotas no valor de R\$ 5.000,00; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - Aurora: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Aurora Home Resort SPE Ltda., de titularidade da Salas X Itmag Ltda., possuindo 462.810 quotas no valor de R\$ 462.810,00; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - SPE Aurora: Alienação Fiduciária de Imóvel, sob imóvel registrado sobre matrícula de nº 121.940 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis/MT; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis - SPE Vitra: Alienação Fiduciária de Imóveis, sob imóveis registrados sobre matrículas de nº (i) 135.834; e (ii) 38.497 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis/MT; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva - Aurora: Cessão Fiduciária	

sob (i) os Direitos Creditórios de Comercialização; (ii) do Sobejo. Nos termos da Cláusula 1.1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva (Aurora), a cessão está condicionada a integral quitação do Plano Empresário; (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva - Vitra: Cessão Fiduciária sob (i) os Direitos Creditórios de Comercialização; (ii) do Sobejo. Nos termos da Cláusula 1.1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva (Vitra), a cessão está condicionada a integral quitação do Plano Empresário; e (ix) Fundo de Reserva.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 77
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.625.000,00	Quantidade de ativos: 10625
Data de Vencimento: 13/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 8,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por (a) Alair Martins Junior e (ii) Intecom Participações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Intecom Serviços de Logística) - Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre imóvel registrado sob matrícula de nº 938 do Cartório do Ofício Único de Conde/PB; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (SP Empreendimentos Imobiliários) - Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre imóvel registrado sob matrícula de nº 5.904 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Intecom Matriz; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - SP Empreendimentos Imobiliários; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.450.000,00	Quantidade de ativos: 2450
Data de Vencimento: 17/10/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Verificação de Destinação, acompanhado dos Documentos comprobatórios (2º semestre de 2024); - Apólice de seguro DFI, constando a Securitizadora como beneficiária do seguro (apólice vigente); - Relatório de Monitoramento (Dezembro de 2024); - Relatório de Medição de Obra (Dezembro de 2024); - Declaração de conformidade, atestando que não ocorreram eventos de vencimento antecipado ao longo do exercício social (2024); - Demonstrações financeiras da Emitente, devidamente auditadas (2024); - Organograma do grupo societário da emitente e da avalista Bonelli devidamente atualizado (2024); - Contrato social da Sociedade, qual seja a BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., devidamente arquivado na Junta Comercial, refletindo a Alienação Fiduciária das Quotas; - Comprovação da notificação aos adquirentes dos direitos creditórios, informando sobre a constituição da cessão fiduciária dos créditos; - CCB devidamente registrada na Comarca da sede das partes; - Matrícula do imóvel, qual seja a matrícula nº 227.345, constando o registro da alienação fiduciária de imóvel; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Competente; - Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária registrado no RTD competente; - Comprovação da contratação do Seguro de Risco de Engenharia.	

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 09.569.513/0001-92, (b) ROBERTO BONASSOLI, e (c) ROSIANI BERNARDI TOZI BONASSOLI; (ii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária - foram cedidos e prometeram a ceder fiduciariamente à Cessionária todos os Direitos Creditórios, devidamente identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% do capital social da JABOH EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 45.774.689/0001-40; (iv) Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo - sobre Imóvel objeto da matrícula nº 227.345 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP e das Unidades Autônomas descritas e caracterizadas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500
Data de Vencimento: 21/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13,01% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis; - Matrículas dos Imóveis, objetos da garantia, devidamente averbados com a Alienação Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos; - Contrato de Alienação Fiduciária de Participações, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Danilo Palmerston Almeida; (b) Fernando Palmerston de Almeida; (c) Eduardo Pinheiro de Almeida; (d) Paulo Henrique Rodrigues Ribeiro; (e) Palme Book; (f) P&A Desenvolvimento; (g) CINQDI22; (h) Palpar Participações e Investimentos; (i) CINQ Urbanismo; (j) High Desenvolvimento; (k) Ipê Participações; e (l) Goiás Arquitetura e Urbanismo; (ii) Coobrigação - Coobrigação constituída pela SPE Casas Faicailville Incorporadora Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão Fiduciária sob os Direitos Creditórios com Condição Suspensiva, oriundos dos respectivos Contratos de Direitos Creditórios que venham a ser celebrados (Condição Suspensiva); (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação Fiduciária de Participações, sob as participações da (a) Palme Book; (b) P&A; e (c) CINQDI; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob imóvel registrado na matrícula de nº 376.809 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.450.000,00	Quantidade de ativos: 2450
Data de Vencimento: 17/10/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Verificação de Destinação, acompanhado dos Documentos comprobatórios (2º semestre de 2024); - Apólice de seguro DFI,	

constando a Securitizadora como beneficiária do seguro (apólice vigente); - Relatório de Monitoramento (Dezembro de 2024); - Relatório de Medição de Obra (Dezembro de 2024); - Declaração de conformidade, atestando que não ocorreram eventos de vencimento antecipado ao longo do exercício social (2024); - Demonstrações financeiras da Emitente, devidamente auditadas (2024); - Organograma do grupo societário da emitente e da avalista Bonelli devidamente atualizado (2024); - Contrato social da Sociedade, qual seja a BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., devidamente arquivado na Junta Comercial, refletindo a Alienação Fiduciária das Quotas; - Comprovação da notificação aos adquirentes dos direitos creditórios, informando sobre a constituição da cessão fiduciária dos créditos; - CCB devidamente registrada na Comarca da sede das partes; - Matrícula do imóvel, qual seja a matrícula nº 227.345, constando o registro da alienação fiduciária de imóvel; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Competente; - Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária registrado no RTD competente; - Comprovação da contratação do Seguro de Risco de Engenharia.

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 09.569.513/0001-92, (b) ROBERTO BONASSOLI, e (c) ROSIANI BERNARDI TOZI BONASSOLI; (ii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária - foram cedidos e prometeram a ceder fiduciariamente à Cessionária todos os Direitos Creditórios, devidamente identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% do capital social da JABOH EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 45.774.689/0001-40; (iv) Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo - sobre Imóvel objeto da matrícula nº 227.345 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP e das Unidades Autônomas descritas e caracterizadas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos índices financeiros pela Securitizadora (2023 e 2024);	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (Alienação Fiduciária Center Shopping); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 17,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (Alienação Fiduciária Crystal Plaza); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 11% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador (Alienação Fiduciária Paralela Shopping); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (Alienação Fiduciária West Shopping); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis (Cessão Fiduciária Direitos Creditórios); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 75,04% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 54	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00	Quantidade de ativos: 600
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Índice de Cobertura do Serviço da Dívida (Dezembro 2024 / Janeiro e Fevereiro de 2025).	
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: - Verificação do Índice de Alavancagem Máxima e Índice de Cobertura de Juros Mínimo (2024).	
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 121 ^a e 330 ^a da 1 ^a 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: - Demonstrações Financeiras Auditadas (2024); - Índice de Cobertura de Juros Mínimo (2024); - 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.	
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 120 ^a e 330 ^a da 1 ^a 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. novembro de 2024; - Relatórios Trimestrais comprovando a Destinação dos Recursos das Cédulas, conforme modelo no Anexo VII do Termo de Securitização, referentes ao período de janeiro/2022 a outubro/2024. 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, 2023 e 2024).	

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; - Relatórios de Rating atualizados correspondentes aos períodos entre setembro de 2021 e dezembro de 2024. - 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: - Relatório de Destinação de Recursos na forma do Anexo VII, acompanhados dos documentos comprobatórios aplicáveis, tais como cópias dos contratos e das notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, pendentes todas as verificações, desde a largada (Todas as destinações).	
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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Serão constituídas em favor da Emissora as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Beach Riviera; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Summer Park; (iii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas MVC; (v) Garantia Fidejussória; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Despesas.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 162	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.825.075,07	Quantidade de ativos: 64826
Data de Vencimento: 25/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,67% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 171	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00	Quantidade de ativos: 20320
Data de Vencimento: 26/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Montreal Empreendimentos (2023).	
Garantias: São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 176	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00	Quantidade de ativos: 20320
Data de Vencimento: 26/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Montreal Empreendimentos (2023).

Garantias: São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 193

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 39.081.000,00

Quantidade de ativos: 39081

Data de Vencimento: 20/07/2041

Taxa de Juros: IPCA + 5,7% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do comprovante de repasse, referente a liberação de recursos do Fundo de Obras no valor R\$ 7.720.142,00; - Cópia do Relatório de Medição de Obras emitido pela Tallento Engenheiros, referente ao novembro de 2022 a janeiro de 2024; - Envio da Declaração Anual emitida pela Cedente (Denário Empreendimento 01 LTDA), atestando a não ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão (2022 e 2023).

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: VENCIDA ANTECIPADAMENTE

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Hipoteca; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; 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: 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: VENCIDA ANTECIPADAMENTE

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Fiança; (ii) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 222

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 7.107.000,00

Quantidade de ativos: 7107

Data de Vencimento: 25/03/2041
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Aval; (iv) Fiança e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 27/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: em conjunto, Goow Participações, MV Produtos, 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 Grifffood Brasil e Goow Participações (Ações Alienadas), bem como a totalidade das quotas de sua titularidade na MV Produtos (Quotas Alienadas), todas de titularidade dos Alienantes Fiduciários, conforme o caso, e representativas do capital social das Intervenientes Anuentes, conforme indicadas ou que venham a ser indicadas a qualquer tempo no Anexo II ao presente Instrumento. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Reserva: Não obstante as garantias descritas acima, a Devedora concorda que a Emissora será responsável pela manutenção de um fundo de reserva a ser constituído pela Emissora na Conta Centralizadora em garantia às Obrigações Garantidas.	

ANEXO V ao “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em até Série Única, da 94ª (Nonagésima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Azzura Empreendimentos Ltda.*”

**MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910

Cidade / Estado: São Paulo / SP

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva, Cédula de Identidade RG nº 109.003 OAB/RJ e CPF nº 001.362.577-20

da oferta pública, pelo rito de registro automático, do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Número da Emissão: 94ª (nonagésima quarta)

Número da Série: série única

Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.

Quantidade: 44.000 (quarenta e quatro mil

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Assinatura Eletrônica: A assinatura da presente declaração 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 artigo 107 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor, e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.

São Paulo - SP, [=] de [=] de [=].

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

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

CPF: 001.362.577-20



E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VI ao “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 94ª (Nonagésima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Azzurra Empreendimentos Ltda.”

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS - CRONOGRAMA INDICATIVO

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS				
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre
		2025	2026	2026
		R\$	R\$	R\$
Imóvel objeto da matrícula nº 25.183 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC	44.000.000,00	25.000.000,00	19.000.000,00	0,00

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

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)



ANEXO VII ao “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em até Série Única, da 94ª (Nonagésima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Azzura Empreendimentos Ltda.”

MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

[CIDADE], [DATA]

À

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910, São Paulo - SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: +55 (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

Com cópia para

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano
São Paulo/SP, CEP 01.451-000
At.: Sr. Marcos Ribeiro do Valle Neto e Gerência de Backoffice
Telefone: +55 (11) 3074-4900
E-mail: mrvalle@habitasec.com.br e monitoramento@habitasec.com.br

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

AZZURRA EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina, na Rua Jorge Tzaschel, 83, Sala 210C, Fazenda, CEP 88.301-600, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 51.082.574/0001-

97, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emitente” ou “Devedora”), nos termos do Termo de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$ [=] ([=] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Termo de Emissão, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento o Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa da obra: (construção)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]
Total destinado no semestre					R\$ [.]				
Valor total desembolsado à Devedora					R\$ [.]				
Saldo a destinar					R\$ [.]				
Valor Total da Oferta					R\$ [.]				

Atenciosamente,

AZZURRA EMPREENDIMENTOS LTDA.

ANEXO VIII ao “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 94ª (Nonagésima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Azzurra Empreendimentos Ltda.”

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA O EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO:

Empreendimento Imobiliário	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Imobiliário (A)	Gastos já realizados no Empreendimento Imobiliário até a Data de Emissão (R\$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento Imobiliário (R\$) (C = A - B)	*Valores a serem destinados no Empreendimento Imobiliário em função de outros CRI emitidos (R\$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$) (E = C - D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário conforme cronograma semestral (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão
Imóvel objeto da matrícula nº 25.183 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC	Obra	60.906.305,48	16.906.305,48	44.000.000,00	0,00	44.000.000,00	44.000.000,00	100%

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

ANEXO IX ao “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 94ª (Nonagésima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Azzurra Empreendimentos Ltda.”

MODELO DE DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o item VIII do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, na qualidade de Securitizadora da oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) de sua 94ª (nonagésima quarta) emissão, em série única (“Emissão”), **DECLARA** para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 94ª (Nonagésima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Azzurra Empreendimentos Ltda.”.

Assinatura Eletrônica: A assinatura da presente declaração 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 artigo 107 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor, e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.

São Paulo - SP, [=] de [=] de [=].

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
CPF: 420.428.228-84
E-mail: ana.eiler@habitasec.com.br

Nome: Guilherme Gabriel Barbosa
CPF: 486.064.068-30
E-mail: Guilherme.barbosa@habitasec.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 2S8BY-Q5VZT-UJKTX-SY93A

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

Ana Carolina Briante Eiler (CPF 420.428.228-84)

Guilherme Gabriel Barbosa (CPF 305.145.518-01)

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/2S8BY-Q5VZT-UJKTX-SY93A>

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

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