

TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 73ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIO DITOLVO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

São partes do presente instrumento:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1” e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), 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 de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora” ou “Securitizadora”), neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos; e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 17”), com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário dos CRI”), neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos,

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI doravante denominados, em conjunto e indistintamente, “Partes”,

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 10 de dezembro de 2024, a **PIO DITOLVO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 900, Vila Olímpia, CEP 04.548-003, inscrita no CNPJ sob o nº 44.213.349/0001-87 (“Devedora”) emitiu notas comerciais, com garantias reais, em série única, da sua 1ª (primeira) emissão, para colocação privada, composta por 42.000 (quarenta e duas mil) notas comerciais (“Notas Comerciais da 1ª Série”), no montante total de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais), subscritas pela Securitizadora, nos termos “Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussória, para Colocação Privada, da Pio Ditolve Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.” (“Termo de Emissão”);

(ii) as Notas Comerciais da 1ª Série emitidas pela Devedora conferiram direito de crédito à Securitizadora em face da Devedora, correspondente à obrigação de pagamento de todos os valores devidos pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal

Unitário, a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios da 1ª Série (conforme termos definidos no Termo de Emissão), bem como todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias, Encargos Moratórios (conforme termos definidos no Termo de Emissão), multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a este instrumento, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da regulamentação aplicável (“Créditos Imobiliários da 1ª Série”);

(iii) a Securitizadora emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários da 1ª Série (“CCI da 1ª Série”), mediante a celebração da Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Emissão), de forma a viabilizar a estruturação da Operação de Securitização dos CRI da 1ª Série (conforme definido abaixo);

(iv) a CCI da 1ª Série serviu de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 73ª emissão da Securitizadora (“CRI da 1ª Série”), emitidos pela Securitizadora nos termos do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pío Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.”, celebrado em 10 de dezembro de 2024, conforme aditado, entre a Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização Original”), configurando, assim, operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários da 1ª Série, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“Lei 14.430”) e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60” e “Emissão dos CRI da 1ª Série”, respectivamente);

(v) os CRI da 1ª Série foram objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160 (“Oferta dos CRI da 1ª Série”), e foram destinados exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definidos no Termo de Emissão), os quais são considerados titulares dos CRI da 1ª Série (“Titulares dos CRI da 1ª Série”);

(vi) em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Termo de Securitização), foram constituídos o Aval e as Garantias (conforme termos definidos no Termo de Securitização);

(vii) verificou-se a distribuição parcial dos CRI da 1ª Série, de modo que a quantidade efetivamente subscrita e integralizada de CRI da 1ª Série e, consequentemente, de Notas Comerciais da 1ª Série, correspondeu a 22.000 (vinte e dois mil);

(viii) em 15 de junho de 2026, os Titulares dos CRI da 1ª Série aprovaram em assembleia especial de titulares dos CRI (“Assembleia”): (a) a não Declaração de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.1.1. item (b) do Termo de Emissão e 2.8. item (b) do Termo de Securitização, em razão do desenquadramento do Fundo

de Reserva, inclusive em razão do pagamento complementar no montante de R\$ 151.249,97 (cento e cinquenta e um mil, duzentos e quarenta e nove reais e noventa e sete centavos) no mês de dezembro de 2025, em razão do descumprimento, pela Devedora, da obrigação de realização de aporte de recursos em valor suficiente para os pagamentos da Remuneração, da Amortização Programada e das Despesas no respectivo período, sob as apurações realizadas nos meses de setembro, outubro e dezembro de 2025, assim como nos meses de janeiro e maio de 2026, que seguem retratadas no Anexo II do material de apoio ao edital e da ata, nos termos das Cláusulas 6.6.1. do Termo de Emissão e 2.7., item (f) do Termo de Securitização; **(b)** a não Declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.1.1. item (b) do Termo de Emissão e 2.8. item (b) do Termo de Securitização, em razão do desenquadramento da Razão de Garantia 2, sob as apurações realizadas nos meses de janeiro à maio de 2026, que seguem retratadas no Anexo III do material de apoio ao edital e da ata, nos termos das Cláusulas 6.9.7.2. do Termo de Emissão e 2.7.3.7.2. do Termo de Securitização; **(c)** a não Declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.1.1. item (b) do Termo de Emissão e 2.8. item (b) do Termo de Securitização, em razão do desenquadramento da Razão de Garantia 3, sob as apurações realizadas nos meses de novembro de 2025 à abril de 2026, que seguem retratadas no Anexo IV do material de apoio ao edital e da ata, nos termos das Cláusulas 6.9.8. do Termo de Emissão e 2.7.3.7.3. do Termo de Securitização; **(d)** a não Declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.1.1. item (c) do Termo de Emissão e 2.8. item (c) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento de obrigação não pecuniária de apresentação: (i) dos Avalistas PJ, as cópias das demonstrações financeiras ou declaração do imposto de renda, conforme aplicável, do último exercício encerrado; e (ii) da Devedora, as versões disponíveis de seu balanço patrimonial, de suas demonstrações financeiras do exercício e das demais demonstrações contábeis exigidas em leis, e conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, nos termos da Cláusula 6.1.8.2. e 8.2., item (i) do Termo de Emissão; **(e)** a não Declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.1.1. item (c) do Termo de Emissão e 2.8. item (c) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento de obrigação não pecuniária de apresentação da Alteração do Contrato Social da Devedora, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) e formalizada para a inclusão do ônus da garantia constituída nos termos da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos da Cláusula 2.2. do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(f)** a concessão de prazo adicional a ser deliberado pelos Titulares dos CRI na respectiva Assembleia para que a Devedora providencie a recomposição do Fundo de Reserva e reenquadramento da Razão de Garantia 2 e Razão de Garantia 3 por meio dos recursos advindos dos Créditos Imobiliários ou aporte da Devedora com recursos próprios; **(g)** concessão de prazo adicional a ser deliberado pelos Titulares dos CRI na respectiva Assembleia para que a Devedora e os respectivos Avalistas providenciem, conforme o caso: (i) as demonstrações financeiras; (ii) as declarações de imposto de renda; (iii) o balanço patrimonial nos termos previstos no respectivo item, referente ao exercício encerrado no ano de 2025; e (iv) a Alteração do Contrato Social da Devedora devidamente registrada pela JUCESP; **(h)** a alteração das Cláusulas 6.1.8.2. e 8.2., item (i) do Termo de Emissão, de modo que, a partir da presente data as demonstrações financeiras, declarações de imposto de renda, e balanço patrimonial deverão ser apresentadas até o dia 30 do mês de junho de

cada ano; **(i)** a emissão de nova série de notas comerciais, no valor total de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), por meio de aditamento ao Termo de Emissão. Em razão da emissão da citada nova série, a emissão das Notas Comerciais passará a contemplar duas séries, de modo que (i) as notas comerciais emitidas em série única e integralmente integralizadas, nos termos do Termo de Emissão, correspondentes a 22.000 (vinte e duas mil) notas comerciais, passarão a ser da primeira série e serão denominadas “Notas Comerciais da 1ª Série”; e (ii) as novas notas comerciais a serem emitidas corresponderão à segunda série e serão denominadas “Notas Comerciais da 2ª Série”. As características e o cronograma de pagamentos das Notas Comerciais da 2ª Série estão previstos no Anexo V do material de apoio ao edital e da ata; **(j)** emissão de uma série adicional de certificados de recebíveis imobiliários no âmbito da 73ª (septuagésima terceira) emissão de CRI da Securitizadora, correspondente à 2ª (segunda) série, no montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), nos termos do parágrafo 4º, artigo 35 da Resolução CVM 60, que passará a integrar a Operação de Securitização, tendo como lastro complementar as Notas Comerciais da 2ª Série, sem subordinação com a 1ª (primeira) série dos CRI até então emitida. Em razão da emissão da citada série adicional, a Emissão dos CRI passará a contemplar duas séries, sendo os CRI da 1ª (primeira) série denominados “CRI da 1ª Série” e os CRI da 2ª (segunda) série ora emitidos denominados “CRI da 2ª Série”. As características e o cronograma de pagamentos dos CRI da 2ª Série estão previstos no Anexo VI do material de apoio ao edital e da ata; **(k)** a realização da oferta pública dos CRI da 2ª Série, sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, VIII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, a serem distribuídos pela Securitizadora, sem a contratação de instituição intermediária, na forma do artigo 43 da Resolução CVM 60, observado que os CRI da 2ª Série serão distribuídos a investidores profissionais, conforme definidos na regulamentação em vigor; **(l)** o compartilhamento de todas as garantias constituídas no âmbito da Emissão entre as Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série e, conseqüentemente entre todas as séries dos CRI, uma vez que todas as séries partilharão o mesmo lastro e serão vinculadas ao mesmo Patrimônio Separado; **(m)** as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que ocorra a integralização das Notas Comerciais da 2ª Série, bem como a liberação, à Devedora, dos recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais 2ª Série, conforme previstas no Anexo VII do material de apoio ao edital e da ata; **(n)** que as liberações de recursos das Notas Comerciais à Devedora, realizadas com os recursos decorrentes das integralizações dos CRI da 2ª Série pelos investidores, a partir do mês de setembro de 2026, fiquem condicionadas ao cumprimento da Razão de Garantia 2. A Devedora deverá realizar aportes de recursos próprios no Empreendimento, de forma concomitante e *pari passu* às respectivas integralizações realizadas pelos investidores dos CRI da 2ª Série, observado que a Devedora e os investidores aportarão, respectivamente, montante equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) e 75% (setenta e cinco por cento) do valor total mensal de cada aporte/integralização. Para fins de esclarecimento, os aportes realizados pela Devedora estarão limitados ao valor total de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e serão realizados somente a partir de setembro de 2026. Visando corrigir o desbalanceamento causado por esta carência, até que seja atingida a proporção econômica de 75% (setenta e cinco por cento) para os investidores e 25% (vinte e cinco por cento) para a Devedora no total de aportes do Empreendimento, a Devedora deverá aportar mensalmente um montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) do total do aporte mensal, mesma proporção aplicada aos investidores; **(o)** a inclusão das despesas *flat* decorrentes da emissão dos CRI da

2ª Série, as quais serão descontadas do montante a ser liberado à Devedora, bem como a atualização das Despesas recorrentes da Emissão, nos termos previstos no Anexo VIII do material de apoio ao edital e da ata; **(p)** a alteração do Termo de Emissão, bem como dos Documentos da Operação aplicáveis de modo a (a) incluir a obrigação da Devedora de contratar o seguro de obras com seguradora de primeira linha (“Seguro”), no valor mínimo equivalente ao valor total das obras de desenvolvimento do Empreendimento, até o dia 30 de julho de 2026, o qual deverá permanecer vigente ou ser devidamente renovado sempre que do seu vencimento, até a conclusão integral das obras do Empreendimento, (b) incluir a obrigação da Devedora de comprovar o endosso e/ou a alteração da cláusula beneficiária da apólice do Seguro, em favor da Securitizadora, até o dia 31 de agosto de 2026; **(q)** a alteração da fórmula da Razão de Garantia 2 prevista nas cláusulas 6.9.3 do Termo de Emissão e 2.7.3.3 do Termo de Securitização, de modo a incluir no referido cálculo a somatória dos valores a serem aportados pela Devedora no Empreendimento; **(r)** as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes ao exercício social encerrados em março de 2025 e março de 2026, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.habitasec.com.br), as quais foram emitidas Securitizadora opinião modificada; e **(s)** autorizar a Securitizadora e o Agente Fiduciário a celebrarem, em conjunto com a Devedora e demais partes, todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos documentos relacionados aos CRI, inclusive ratificar a contratação de assessor legal, nos termos acordados na proposta comercial datada de 15 de maio de 2026, às expensas do Patrimônio Separado, para a elaboração de aditamentos, bem como da ratificação dos atos praticados e medidas adotadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário até a data da assembleia. Com relação aos itens “vi” e “vii” da ordem do dia, os titulares dos CRI concederam o prazo adicional de 30 (trinta) dias, contados da presente data, para a recomposição do Fundo de Reserva e reenquadramento da Razão de Garantia 2 por meio dos recursos advindos dos Créditos Imobiliários ou aporte da Devedora com recursos próprios, bem como sejam providenciados, conforme o caso: (i) as demonstrações financeiras; (ii) as declarações de imposto de renda; (iii) o balanço patrimonial nos termos previstos no respectivo item, referente ao exercício encerrado no ano de 2025; e (iv) a Alteração do Contrato Social da Sociedade devidamente registrada pela JUCESP e com relação aos itens “ix” e “x” da ordem do dia, os titulares dos CRI aprovaram os respectivos itens, com a ressalva de alteração da taxa anteriormente prevista nas características das Notas Comerciais da 2ª Série e dos CRI 2ª Série de 13,25% (treze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano para 11% (onze por cento) ao ano;

(ix) tendo em vista as aprovações descritas acima, a Devedora realizou a emissão de uma nova série de notas comerciais no âmbito da 1ª (primeira) emissão da Devedora, qual seja, a 2ª (segunda) série correspondente a 25.000 (vinte e cinco mil) notas comerciais (“Notas Comerciais da 2ª Série” e, quando em conjunto com as Notas Comerciais da 1ª Série, “Notas Comerciais” e “Emissão das Notas Comerciais”, respectivamente);

(x) as Notas Comerciais da 2ª Série emitidas pela Devedora conferiram direito de crédito à Securitizadora em face da Devedora, correspondente à obrigação de pagamento de todos os valores devidos pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal

Unitário, a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a este instrumento, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da regulamentação aplicável (“Créditos Imobiliários da 2ª Série” e, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários da 1ª Série, “Créditos Imobiliários”);

(xi) a Securitizadora emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários da 2ª Série (“CCI da 2ª Série” e, quando em conjunto com a CCI da 1ª Série, “CCI”), mediante a celebração de aditamento à Escritura de Emissão de CCI;

(xii) por meio do presente instrumento, a Securitizadora emitirá uma nova série de certificados de recebíveis imobiliários no âmbito da sua 73ª (septuagésima terceira) emissão, qual seja, a 2ª (segunda) série correspondente a 25.000 (vinte e cinco mil) certificados (“CRI da 2ª Série” e, quando em conjunto com os CRI da 1ª Série, “CRI”), cujo lastro complementar aos créditos imobiliários iniciais consistir-se-á nos Créditos Imobiliários da 2ª Série, representados pela CCI da 2ª Série (“Emissão dos CRI da 2ª Série” e, quando em conjunto com a Emissão dos CRI da 1ª Série, “Emissão dos CRI”). O Termo de Securitização Original passará a ser denominado “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 73ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pio Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.”;

(xiii) os CRI da 2ª Série serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, pelo rito de registro automático, nos termos do artigo 26, VIII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160, a serem distribuídos pela Securitizadora, sem a contratação de instituição intermediária, na forma do artigo 43 da Resolução CVM 60 (“Oferta dos CRI da 2ª Série” e, quando em conjunto com a Oferta dos CRI da 1ª Série, “Oferta(s)”), e serão destinados exclusivamente a Investidores Profissionais, os quais são considerados titulares dos CRI da 2ª Série (“Titulares dos CRI da 2ª Série” e, quando em conjunto com os Titulares dos CRI da 1ª Série, “Titulares dos CRI”);

(xiv) assim, os CRI de todas as séries partilharão o mesmo lastro, Patrimônio Separado e Garantias;

(xv) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para refletir as deliberações aprovadas na Assembleia e consolidar nova versão do Termo de Securitização, nos termos do Anexo A deste instrumento;

(xvi) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas dos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, celebrar o presente “*Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pio Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*” (“Aditamento”), o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

1. Definições

1.1. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem expressamente definidos neste Aditamento têm o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

2. Objeto

2.1 Em razão da colocação parcial dos CRI da 1ª Série, as Partes resolvem refletir, no Termo de Securitização, a quantidade de CRI da 1ª Série efetivamente integralizados, correspondente a 22.000 (vinte e dois mil) títulos. Assim, considerando que foram originalmente emitidos 42.000 (quarenta e dois mil) títulos, ficam cancelados 20.000 (vinte mil) CRI não integralizados.

2.2 O presente Aditamento tem por objeto alterar o Termo de Securitização para implementar as deliberações aprovadas no âmbito da Assembleia, em decorrência da emissão dos CRI da 2ª Série, que passará a ser denominado “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 73ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pio Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.”. Os CRI da 2ª Série terão as seguintes características:

(a) Emissão: 73ª emissão;

(b) Série: 2ª série;

(c) Quantidade: 25.000 (vinte e cinco mil);

(d) Valor Total: R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);

(e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);

(f) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada pro-rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI da 2ª Série, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI da 2ª

Série será incorporado ao Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização;

(g) Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 11,0000% (onze por cento) ao ano;

(h) Periodicidade de Pagamento e dos Juros Remuneratórios: De acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização;

(i) Amortização: O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 2ª Série será amortizado de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização;

(j) Forma de comprovação da titularidade: Os CRI da 2ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI da 2ª Série estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI da 2ª Série extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI da 2ª Série estiverem custodiados eletronicamente na B3;

(k) Encargos moratórios: Sem prejuízo do pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos ainda os encargos moratórios previstos no Termo de Emissão, correspondentes a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora calculados pro rata temporis desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um inteiro por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além dos Juros Remuneratórios, calculados pro rata temporis desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento e das despesas comprovadamente incorridas para cobrança;

(l) Regime Fiduciário: Sim;

(m) Depósito para distribuição e negociação: Os CRI da 2ª Série serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;

(n) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(o) Data de Emissão: 22 de junho de 2026;

(p) Local de Emissão: São Paulo - SP;

(q) Data de Vencimento Final: 18 de dezembro de 2028;

(r) Prazo de Vigência: 910 (novecentos e dez) dias corridos;

(s) Garantia flutuante: Não haverá garantia flutuante para os CRI, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

(t) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, no âmbito dos CRI, sendo certo que os Créditos Imobiliários contarão com as Garantias, a serem constituídas nos termos previstos no Termo de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia; (u) Coobrigação da Emissora: Não há; (v) Carência: Não há;

(w) Subordinação: Não há;

(x) Revolvência: Não admitida;

(y) Data do Primeiro Pagamento dos Juros Remuneratórios: Conforme indicada na tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização;

(z) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos operacionais adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3;

(aa) Direito ao Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, aqueles que sejam titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento;

(bb) 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 Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(cc) Garantia firme: A Oferta dos CRI da 2ª Série não contará com garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder;

(dd) Categoria: Residencial (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações);

(ee) 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);

(ff) Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações);

(gg) Tipo de contrato como lastro: Notas Comerciais (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações);

(hh) Duration: 1,7616 anos.

2.3 Em razão das deliberações aprovadas em Assembleia, as Partes resolvem alterar a cláusula 2.7.3.3, e os Anexos I, II e VII do Termo de Securitização, bem como incluir as cláusulas 2.10.3, 2.11.1.1, 2.11.1.2, 2.12, 2.12.1 e 5.1.2.2, o item (n) na cláusula 2.10.2, bem como incluir os Anexos X, XI, XII e XIII no Termo de Securitização, que passarão a vigorar na forma prevista no Anexo A a este Aditamento.

2.4 As Partes resolvem incluir as despesas *flat* decorrentes da emissão das Notas Comerciais da 2ª Série e dos CRI da 2ª Série no Anexo VIII do Termo de Securitização, bem como atualizar as Despesas recorrentes da Emissão previstas no referido anexo e nas cláusulas 10.4 e 13.1 do Termo de Securitização, que passará a vigorar na forma prevista no Anexo A a este Aditamento.

2.5 As Partes resolvem incluir novos fatores de risco *“Risco decorrente da não realização e/ou atualização da auditoria jurídica legal da Devedora, dos Avalistas, do Imóvel e das Garantias no âmbito da emissão dos CRI da 2ª Série”, “Redução do índice das Garantias” e “Risco de colocação parcial dos CRI da 2ª Série”* na cláusula 18 do Termo de Securitização, que passarão a vigorar na forma prevista no Anexo A a este Aditamento.

2.6 O Termo de Securitização passará a vigorar conforme consolidação constante do Anexo A a este Aditamento, sendo certo que todos os termos e condições das Notas Comerciais da 2ª Série, dos CRI da 2ª Série, da Emissão dos CRI da 2ª Série e da Oferta dos CRI da 2ª Série, bem como demais alterações correlatas necessárias, estão contempladas na mencionada versão consolidada constante do Anexo A a este Aditamento.

3. Ratificação e Consolidação

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com este Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente,

obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título, sendo transcrita no Anexo A ao presente Aditamento a versão consolidada do Termo de Securitização.

4. Disposições Gerais

4.1. Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, e deverá ser levado a registro na B3, para fins do §1º, do artigo 26, da Lei 14.430.

4.2. Os termos e condições deste Aditamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

4.3. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

4.4. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos da Emissão, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo(s) cartório(s) e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

4.4.1. Independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste instrumento por todos os seus signatários, as Partes reconhecem este instrumento como legal, válido, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nele previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste instrumento, bem como os demais efeitos produzidos por este instrumento desde a data indicada ao final deste instrumento.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes celebram o presente instrumento, em 01 (uma) única via digital, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo subscritas.

São Paulo, 22 de junho de 2026.

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.)

(Página de assinaturas a seguir.)

(Página de assinaturas do “Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pio Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.”.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

ANEXO A - VERSÃO CONSOLIDADA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(segue na página seguinte)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 73ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIO DITOLVO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

São partes do presente instrumento:

I. na qualidade de companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1” e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), 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 de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora” ou “Securitizadora”), neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos; e

II. de outro lado, 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, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 17”), com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário dos CRI”), neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos,

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI doravante denominados, em conjunto e indistintamente, “Partes”,

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 73ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pio Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização”), de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

5. Definições

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

<u>“Afiliadas”</u>	Todas as sociedades controladas, coligadas, controladoras ou sob controle comum à respectiva parte.
<u>“Agente Fiduciário dos CRI”</u>	O agente fiduciário representante dos Titulares dos CRI nos termos da Resolução CVM 17, qual seja, a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Alienação Fiduciária de Imóvel”</u>	A alienação fiduciária do Imóvel (conforme definido abaixo), a ser celebrada pela Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo).
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas”</u>	A alienação fiduciária das Quotas (conforme definido abaixo), a ser celebrada pela Ditolve (conforme definido abaixo), na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência e anuência da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo).
<u>“Amortização Extraordinária Facultativa”, a Amortização Extraordinária Obrigatória, o Resgate Antecipado Facultativo Total ou o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais”</u>	A amortização extraordinária facultativa, a amortização extraordinária obrigatória, o resgate antecipado facultativo total ou o resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais, que poderão ser realizados pela Devedora nos termos e condições previstos no Termo de Emissão.
<u>“Amortização Extraordinária dos CRI”</u>	Tem o seu significado definido na cláusula 10.1.1 deste Termo de Securitização.
<u>“ANBIMA”</u>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<u>“Anúncio de Início de Distribuição”</u>	O anúncio de início da respectiva distribuição pública dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160.

<u>“Anúncio de Encerramento da Distribuição”</u>	O anúncio de encerramento da respectiva distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160.
<u>“Atualização Monetária”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Auditor Independente”</u>	A MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI AUDITORES E CONTADORES, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Vereador José Diniz, nº 3707, 4º andar, Conjunto 42, Sala A, Santo Amaro, CEP 04.603-905, inscrita no CNPJ sob o nº 02.159.736/0001-32, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80.
<u>“Aval”</u>	O aval prestado pelos Avalistas (conforme definido abaixo) no âmbito do Termo de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão.
<u>“Avalistas”</u>	CONSTRUTORA DITOLVO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 900, Conjunto 121, 12º andar, Vila Olímpia, CEP 04.548-003, inscrita no CNPJ sob o nº 72.766.736/0001-86, neste ato representada na forma do seu Contrato Social (<u>“Ditolvo”</u>); EDUARDO ANTONIO SAHADI DITOLVO , brasileiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 4.641.479 SSP/SP e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (<u>“CPF”</u>) sob o nº 000.537.428-69, casado pelo regime de comunhão universal de bens, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 900, Conjunto 121, 12º andar, Vila Olímpia, CEP 04.548-003 (<u>“Eduardo”</u>); JULIO CÉSAR DA SILVEIRA LEMOS , brasileiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 11.780.790 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 112.057.838-81, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 900, Conjunto 121, 12º andar, Vila Olímpia, CEP 04.548-003 (<u>“Julio César”</u>); e RENATA SITRÂNGULO DITOLVO PASQUA , brasileira, administradora, portadora do RG nº 34.277.099-8 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 337.090.078-52, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com THIAGO DE SÁ E BENEVIDES PASQUA , brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 27.585.110 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 302.691.958-66, com endereço

comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 900, Conjunto 121, 12º andar, Vila Olímpia, CEP 04.548-003 (“Renata”).

“Banco Liquidante dos CRI”

O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04.726-170, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-lo nos termos deste Termo de Securitização, independentemente de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para esse fim.

“B3”

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

“Boletim de Subscrição dos CRI”

O(s) boletim(ns) de subscrição dos CRI a serem celebrados entre os futuros Titulares dos CRI e a Emissora, tendo como objeto regular a subscrição e integralização dos CRI pelos investidores em conjunto com o Compromisso de Investimento (conforme definido abaixo).

“CCI da 1ª Série”

A cédula de crédito imobiliária emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo) para representar os Créditos Imobiliários da 1ª Série (conforme definido abaixo).

“CCI da 2ª Série”

A cédula de crédito imobiliária emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo) para representar os Créditos Imobiliários da 2ª Série.

“Cessão Fiduciária de Recebíveis”

A cessão fiduciária dos Recebíveis (conforme definido abaixo), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definido abaixo)

“CNPJ”

O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

“Código ANBIMA de Ofertas Públicas”

Significa o “Código de Ofertas Públicas”, publicado pela ANBIMA e em vigor desde 01 de fevereiro de 2024.

“Compromisso de Investimento”

O(s) *“Instrumento(s) Particular(es) de Compromisso de Investimento e Outras Avenças dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.”*, a ser(em) celebrado(s) entre o(s) futuro(s) Titular(es) dos CRI e a Emissora, tendo como objeto regular a subscrição e integralização dos CRI pelos investidores, nos termos do § 2º, do artigo 18 da Resolução CVM 60, de forma a receber os recursos subscritos conforme chamadas de capital para integralização, de acordo com prazos e demais procedimentos estabelecidos no respectivo Compromisso de Investimento.

“Condições Precedentes”

São as condições precedentes para liberação/transferência destes à Devedora ou a terceiros por esta indicados, conforme previstas na cláusula 2.10 deste Termo de Securitização.

“Cônjuges Anuentes”

Heloísa, Glaura e Thiago.

“Conta da Devedora”

A conta corrente nº 13007122-3 mantida na agência nº 0245 do Banco Santander Brasil S.A. (cód. 033), de titularidade da Devedora.

“Conta do Patrimônio Separado”

A conta corrente nº 50636-5, mantida na agência nº 7307 do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado.

“Conta Liquidante B3”

A conta corrente nº 50637-3, mantida na agência nº 7307 do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, a ser utilizada exclusivamente para pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios e amortizações, além de quaisquer outros valores devidos aos Titulares dos CRI.

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”

O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel, e suas respectivas rerratificações.

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”

O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a Ditólvo, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com interveniência e anuência da Devedora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas, e seus respectivos aditamentos.

“Contrato de Cessão
Fiduciária de Recebíveis”

O “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis, e seus respectivos aditamentos.

“Contrato de Distribuição”

O “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª Série da 73ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*”, a ser celebrado entre a Emissora e a Devedora.

“Contrato de Distribuição da
Oferta dos CRI da 2ª Série”

O “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 2ª Série da 73ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*”, a ser celebrado entre a Emissora e a Devedora.

“Contratos de Garantias”

O Contrato de Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis quando referidos em conjunto.

“Coordenador Líder”

A Emissora, nos termos das normas CVM aplicáveis e de acordo com disposto neste instrumento.

“CPF”

O Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.

“Créditos Imobiliários”

Os Créditos Imobiliários da 1ª Série e os Créditos Imobiliários da 2ª Série, quando mencionados em conjunto.

“Créditos Imobiliários da 1ª
Série”

Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 1ª Série, que compreendem, sem limitação, a obrigação de pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, dos Juros Remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força do Termo de Emissão, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos no Termo de Emissão.

“Créditos Imobiliários da 2ª
Série”

Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 2ª Série, que compreendem, sem limitação, a obrigação de pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, dos Juros Remuneratórios, bem como de todos e

quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força do Termo de Emissão, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos no Termo de Emissão.

“CRI”

Os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série, quando mencionados em conjunto.

“CRI da 1ª Série”

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 73ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização do presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 22 da Lei nº 14.430 e do artigo 35, §4º da Resolução CVM 60.

“CRI da 2ª Série”

Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 73ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização do presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 22 da Lei nº 14.430 e do artigo 35, §4º da Resolução CVM 60.

“CRI em Circulação”

Significa, para fins de constituição de quórum em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles (a) mantidos em tesouraria pela Emissora ou de titularidade da Devedora, (b) de titularidade de qualquer empresa controladora, controlada e/ou coligadas de qualquer das pessoas indicadas no item anterior, diretas ou indiretas, ou (c) a qualquer administrador, diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, ou (d) parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.

“CVM”

A Comissão de Valores Mobiliários.

“Data(s) de Emissão”

A Data de Emissão da 1ª Série e a Data de Emissão da 2ª Série, quando mencionadas em conjunto.

“Data de Emissão da 1ª Série” O dia 10 de dezembro de 2024.

“Data de Emissão da 2ª Série” O dia 22 de junho de 2026.

“Data de Integralização”

As datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.

<u>“Data de Pagamento dos CRI”</u>	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e/ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme Anexo II deste Termo de Securitização.
<u>“Datas de Vencimento Final dos CRI”</u>	A Data de vencimento dos CRI da 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série, quando mencionadas em conjunto.
<u>“Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série”</u>	O dia 11 de dezembro de 2028.
<u>“Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série”</u>	O dia 18 de dezembro de 2028.
<u>“Devedora”</u>	A PIO DITOLVO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 900, Vila Olímpia, CEP 04.548-003, inscrita no CNPJ sob o nº 44.213.349/0001-87.
<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u>	Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
<u>“Documentos da Operação”</u>	Os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: (a) o Termo de Emissão; (b) a Escritura de Emissão de CCI; (c) o presente Termo de Securitização; (d) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (e) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (f) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (g) o Contrato de Distribuição e o Contrato de Distribuição da Oferta dos CRI da 2ª Série; (h) o documento de aceitação das ofertas; (i) o compromisso de investimento; (j) o Anúncio de Início de Distribuição; (k) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; (l) eventuais aditamentos aos Documentos da Operação listados nos demais itens; e (m) eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização.
<u>“Emissora”</u>	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Emissão”</u>	A 73ª emissão de CRI da Emissora.

<u>“Empreendimento Alvo”</u> ou <u>“Empreendimento”</u>	O empreendimento imobiliário em desenvolvimento pela Devedora no Imóvel, com recursos provenientes da Operação de Securitização.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	A “ <i>Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i> ” celebrada entre a Emissora, enquanto emissora das CCI, e a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo).
<u>“Escriturador das Notas Comerciais”</u>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , já qualificada acima, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-la.
<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 04538-132, 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>“Evento de Vencimento Antecipado”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Décima do Termo de Emissão, conforme replicado na cláusula 2.8 deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea “e” da cláusula 2.7 deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Prêmio”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.1.2.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Reserva”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea “f” da cláusula 2.7 deste Termo de Securitização.
<u>“Garantias”</u>	O Aval, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto.
<u>“Governo Federal”</u>	É o Governo da República Federativa do Brasil.
<u>“Imóvel”</u>	O terreno objeto da matrícula nº 115.497, do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, de titularidade da Devedora.
<u>“Instituição Custodiante”</u>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , já definida neste Termo de Securitização

“ <u>Investidores Profissionais</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.3.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.11 deste Termo de Securitização.
“ <u>IPCA</u> ”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
“ <u>ITBI</u> ”	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.1(g) deste Termo de Securitização.
“ <u>JUCESP</u> ”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Lei nº 6.404</u> ”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
“ <u>Medida Provisória nº 2.158-35/01</u> ”	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
“ <u>Medida Provisória nº 2.200-2/01</u> ”	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
“ <u>Normas Anticorrupção</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12.8 deste Termo de Securitização.
“ <u>Notas Comerciais</u> ”	As Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série, quando mencionadas em conjunto;
“ <u>Notas Comerciais da 1ª Série</u> ”	As 22.000 (vinte e duas mil) notas comerciais da 1ª série da 1ª emissão da Devedora, subscritas pela Emissora nos termos do Termo de Emissão.
“ <u>Notas Comerciais da 2ª Série</u> ”	As 25.000 (vinte e cinco mil) notas comerciais da 2ª série da 1ª emissão da Devedora, subscritas pela Emissora nos termos do Termo de Emissão.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”	A totalidade dos valores devidos pela Devedora em razão Termo de Emissão, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, o que inclui todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da

Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários, abrangendo seu valor nominal unitário, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Devedora, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.

“Oferta(s)”

A Oferta dos CRI da 1ª Série e a Oferta dos CRI da 2ª Série, quando mencionadas em conjunto.

“Oferta dos CRI da 1ª Série”

A oferta pública, pelo rito de registro automático de distribuição de valores mobiliários, dos CRI da 1ª Série, a ser realizada, em conformidade com a Resolução CVM 160, não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da referida Resolução.

“Oferta do CRI da 2ª Série”

A oferta pública, pelo rito de registro automático de distribuição de valores mobiliários, dos CRI da 2ª Série, a ser realizada, em conformidade com a Resolução CVM 160, não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da referida Resolução.

“Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE”

O Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, expedido pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 1º de março de 2021.

“Operação” ou “Operação de Securitização”

A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas Comerciais, a constituição das Garantias e emissão das CCI e dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, e a captação de

recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes neste instrumento e nos demais Documentos da Operação.

“Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pela Conta do Patrimônio Separado, pela Conta Liquidante B3, pelos recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos da Lei nº 14.430: (a) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (b) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (c) 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 pelo Patrimônio Separado; (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; (e) não são passíveis de constituição de outras garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

“Preço de Integralização”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.2 deste Termo de Securitização.

“Quotas”

A totalidade das de quotas de emissão da Devedora.

“Recebíveis”

A totalidade dos direitos creditórios decorrentes da venda, da locação ou qualquer outra forma de exploração das futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo.

“Regime Fiduciário”

O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representado pelas CCI, que lastreia a emissão dos CRI, a Conta do Patrimônio Separado, a Conta Liquidante B3, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e as Garantias, nos termos da Lei nº 14.430, os quais ficarão segregados do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.

“Resgate Antecipado dos CRI”

Tem o seu significado definido na cláusula 10.1.1 deste Termo de Securitização.

“ <u>Resolução CVM 17</u> ”	Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;
“ <u>Resolução CVM 80</u> ”	Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários;
“ <u>Resolução CVM 81</u> ”	Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais;
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;
“ <u>SRE</u> ”	Significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Termo de Emissão</u> ”	O “ <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussória, para Colocação Privada, da Pio Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.</i> ”, celebrado entre a Emissora e a Devedora.
“ <u>Termo de Securitização</u> ”	O presente instrumento e seus respectivos aditamentos.
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”	Os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito das Ofertas ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos deste instrumento.

“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no subitem 3.1(e) deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”	O Valor Nominal Unitário, acrescido das parcelas de Atualização Monetária e Juros Remuneratórios incorporadas ao principal em cada Data de Aniversário dos CRI, nos termos do Anexo II deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no subitem 3.1(d) deste Termo de Securitização.

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

5.1.2 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 e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

5.1.3 Aprovação Societária da Emissora: A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o parágrafo terceiro do artigo 22 do estatuto social da Emissora, mediante deliberação tomada em assembleia geral extraordinária realizada em 24 de abril de 2024, arquivada na JUCESP sob o nº 0.616.041/24-0.

5.1.4 Aprovação Societária da Devedora: A realização da Emissão das Notas Comerciais e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação nos quais seja parte, foram aprovadas com base na reunião de sócios da Devedora realizada em 10 de dezembro de 2024, cuja ata será devidamente protocolada para arquivamento perante a JUCESP anteriormente à integralização das Notas Comerciais.

6. Objeto e Créditos Imobiliários

6.1 Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula aos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, sendo certo que as características dos CRI foram descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

6.2 Aquisição e Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cujas características se encontram descritas no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, são decorrentes da subscrição das Notas Comerciais, pela Emissora, por meio da assinatura do Termo de Emissão, sendo certo que a integralização das Notas Comerciais ocorrerá *pari passu* com a integralização dos CRI, e a liberação de recursos após verificação e atendimento das Condições Precedentes previstas na cláusula 4.7 do Termo de Emissão e replicadas na cláusula 2.10 deste Termo de Securitização.

2.2.1 A Emissora, com os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, descontados os valores que sejam suficientes, para o pagamento das despesas iniciais (*flat*) e constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, conforme o caso, fará o pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.

2.2.2 As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante.

2.2.3 A Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do **Anexo VI** deste Termo de Securitização, atestando o recebimento da Escritura de Emissão de CCI para fins de custódia. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á tão somente à verificação do preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

6.3 Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, representados pelas CCI, no valor de emissão total correspondente a R\$ 47.000.000,00 (quarenta e sete milhões de reais) sendo R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais) na Data de Emissão da 1ª Série e R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão da 2ª Série.

6.3.1 Em linha com as declarações prestadas pela Devedora, a Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

6.3.2 O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão entregues para registro e depósito centralizado dos CRI na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

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

6.5 Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, assim como quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado ou investidos nos Investimentos Permitidos, 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 representados pelas CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado e a Conta Liquidante B3:

- (a) constituem o Patrimônio Separado, que não se confunde com o patrimônio da Emissora;
- (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos deste Termo de Securitização;
- (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e
- (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

6.6 Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

6.7 Garantias da Emissão das Notas Comerciais e da Emissão dos CRI: O fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pelas seguintes Garantias:

- (a) o Aval, outorgado pelos Avalistas, nos termos do Termo de Emissão;
- (b) a Alienação Fiduciária de Quotas, a ser constituída pela Ditolvo, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus eventuais aditamentos;

- (c) a Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída pela Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seus eventuais aditamentos;
- (d) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a ser constituída pela Devedora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e seus eventuais aditamentos;
- (e) o Fundo de Despesas: a Devedora deverá, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, manter, na Conta do Patrimônio Separado, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no Anexo VIII a este Termo de Securitização (“Fundo de Despesas”) em montante equivalente a R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)

(e.1) O Fundo de Despesas será constituído com a utilização de parte dos recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais, mediante a retenção, pela Emissora, dos valores por ela recebidos a título da integralização dos CRI, em montante suficiente para atendimento, na Data da Integralização, do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

(e.2) Caso, em qualquer Data de Verificação, a Emissora verifique que os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado a título do Fundo de Despesas são inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá utilizar os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para recompor o Fundo de Despesas, sendo que, caso não haja recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para tanto, a Emissora deverá notificar a Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Verificação, para que a Devedora realize a recomposição, com recursos próprios, a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis data de comunicação da Emissora, sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da cláusula 10 do Termo de Emissão.

- (f) o Fundo de Reserva: a Devedora deverá, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, manter, na Conta do Patrimônio Separado, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento de Juros Remuneratórios ou eventuais inadimplementos pecuniários da Devedora e/ou da Ditolvo (“Fundo de Reserva”) em montante equivalente a 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios subsequentes, a ser constituído proporcionalmente ao valor de cada liberação de recursos, sendo que, na Primeira Liberação de Recursos (conforme definido abaixo), será retido o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e, na primeira Liberação Mensal (conforme definido abaixo), o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), perfazendo o total de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”).

(f.1) Caso, em qualquer Data de Verificação, a Emissora verifique que os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado a título do Fundo de Reserva são inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Emissora deverá utilizar os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio

Separado para recompor o Fundo de Reserva, sendo que, caso não haja recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para tanto, a Emissora deverá notificar a Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Verificação, para que a Devedora realize a recomposição com recursos próprios a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis Data de Verificação, sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da cláusula 10 do Termo de Emissão, do Fundo de Reserva, devendo ser recomposto ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

(f.2) Caso, em qualquer Data de Verificação, a Emissora verifique que os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado a título do Fundo de Reserva são superiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Emissora deverá disponibilizar o excedente à Devedora, mediante transferência à Conta da Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Verificação.

2.7.1 As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura dos seus respectivos instrumentos constitutivos e/ou aditamentos, conforme aplicável, sendo, a partir da referida data, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

2.7.2 Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais assegurados à Devedora, ficando a Emissora, assim, sub-rogada em todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

2.7.3 Razões de Garantia

2.7.3.1 A todo tempo, conforme verificação a ser realizada pela Emissora, mensalmente, em todo dia 15 (“Data de Apuração”), até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá cumprir as razões de garantia previstas nas cláusulas 2.7.3.2, 2.7.3.3, 2.7.3.4 e 2.7.3.4 abaixo, conforme regras dispostas nas respectivas cláusulas (“Razões de Garantia”).

2.7.3.2 Razão de Garantia 1 - LTV: Deverá corresponder sempre a, no máximo, 70% (setenta por cento) da razão descrita abaixo (RGCE), e será calculada de acordo com a seguinte fórmula, devendo ser liberada, proporcionalmente, conforme liquidação do CRI pela Devedora de forma a evitar excessos de garantias (“Razão de Garantia 1 - LTV”):

$$RGCE = SDCRI / (DCE + EST \times 80\%)$$

Onde:

RGCE = Razão de Garantia Pós-Chaves e Estoque;

SDCRI = Saldo devedor dos CRIs integralizados;

DCE = Saldo de direitos creditórios futuros, trazidos a valor presente, utilizando a taxa média de emissão dos CRI;

EST = Estoque de Unidades Autônomas avaliadas pela média de vendas do metro quadrado aplicado nos últimos 3 (três) meses de vendas. Caso não haja vendas efetivadas nos últimos 3 (três) meses, será utilizado o valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) por metro quadrado de área privativa das Unidades Autônomas em estoque.

2.7.3.3 Razão de Garantia 2: A razão de garantia, denominada como “Razão de Garantia Custo de Obra”, deverá corresponder sempre a, no mínimo, 110% (cento e dez por cento), e será calculada da seguinte forma (“Razão de Garantia 2”):

$$RGCO = (\text{Saldo a Integralizar pela Devedora} + \text{Caixa} + \text{SFICri}) / \text{Saldo de Obra}$$

RGCO = Razão de Garantia 2, também chamada de Razão de Garantia Custo de Obra;

Saldo a Integralizar pela Devedora = Somatória dos valores a serem aportados pela Devedora no Empreendimento;

SFICRI = Saldo futuro a integralizar dos CRI apurado a partir da respectiva Data de Apuração;

Saldo de Obra = Projeção do saldo de obra do Imóvel a incorrer a partir da respectiva Data de Apuração conforme detalhado no relatório de projeção de custos realizados apresentados no relatório de monitoramento de obra, a ser elaborado pela empresa especializada para a prestação de serviços relacionados à fiscalização financeira das obras de construção do Empreendimento, qual seja, a **MONITOR IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 24.961.698/0001-70 (“Agente de Fiscalização” e “Relatório de Monitoramento de Obra”, respectivamente).

2.7.3.4 Razão de Garantia 3: O fluxo de recebimento mensal deverá representar sempre 110% (cento e dez por cento) do valor da próxima parcela mensal da Remuneração e de amortização ordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais (“PMT”), à fim de fazer frente ao pagamento de juros mensal, conforme a fórmula abaixo:

Apuração realizada mensalmente pela Securitizadora consiste do quociente:

$$\text{Razão de Garantia de Fluxo} = \frac{\text{Direitos Creditórios recebidos na Conta Vinculada}}{\text{PMT de juros vincenda no mês}}$$

Onde:

- (a) Razão de Garantia de Fluxo: obrigatoriamente maior ou igual a 110% (cento e dez por cento);
- (b) Direitos Creditórios recebidos na Conta do Patrimônio Separado: valor dos Recebíveis cedidos fiduciariamente e depositados na Conta do Patrimônio Separado durante o mês calendário imediatamente anterior à data de verificação; e
- (c) PMT de juros vincenda no mês: Parcela de Juros Remuneratórios mensal, acrescido da parcela de Amortização (se aplicável), devida no respectivo mês de verificação

2.7.3.5 Razão de Garantia 4: No Relatório de Monitoramento de Obra, apresentado mensalmente pelo Agente de Fiscalização, a diferença entre a evolução financeira dos CRI e a evolução física (percentual físico medido) apresentada pela obra, ambas apuradas pelo mesmo agente, não poderá ser maior ou igual a 10% (dez por cento).

2.7.3.6 Verificação do Cumprimento das Razões de Garantia: A verificação do cumprimento das Razões de Garantia será realizada pela Emissora em cada Data de Apuração, sem prejuízo de verificações esporádicas que a Emissora deseje realizar, a seu exclusivo critério, ainda que em datas diferentes da Data de Apuração.

2.7.3.6.1 A Emissora realizará verificação mensal das Razões de Garantia mediante o recebimento do relatório mensal das obras do Empreendimento, elaborado pelo Agente de Fiscalização (“Relatório Mensal de Obras”) e do Relatório Mensal de Vendas das Unidades Autônomas (conforme definido no Termo de Emissão).

2.7.3.6.2 No que tange à apuração, pela Emissora, do cumprimento da Razão de Garantia 1 - LTV, com exceção do SDCRI, conforme acima definido, as demais informações necessárias à apuração, pela Emissora, serão fornecidas pelo Agente de Fiscalização à Emissora até o dia 15 de cada mês.

2.7.3.6.3 No que tange à apuração, pela Emissora, do cumprimento da Razão de Garantia 2, as informações necessárias à apuração pela Emissora serão fornecidas pelo Agente de Fiscalização até o dia 15 de cada mês.

2.7.3.6.4 Para fins de verificação das Razões de Garantia, bem como do controle e monitoramento dos direitos creditórios pela Emissora, a Devedora se obriga a prestar todas as informações necessárias para que o Agente de Fiscalização possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Recebíveis e acompanhar o seu recebimento na Conta do Patrimônio Separado, bem como para que o Agente de Fiscalização possa acompanhar em todos os seus aspectos a evolução física e financeira da obra.

2.7.3.7 Descumprimento das Razões de Garantia: O descumprimento, em qualquer Data de Apuração, das Razões de Garantia, deverá observar as regras descritas nas subcláusulas abaixo.

2.7.3.7.1 Descumprimento da Razão de Garantia 1 - LTV: Se, em qualquer Data de Apuração, for constatado o descumprimento da Razão de Garantia 1 - LTV, a Emissora deverá notificar a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para informá-la a respeito do referido descumprimento, bem como deverá:

- (i) conceder à Devedora um prazo de 20 (vinte) Dias Úteis para recomposição das margens de garantias exigidas por meio da Razão de Garantia 1 - LTV;
- (ii) uma vez superado o prazo constante do item (i) acima, sem a recomposição, utilizar os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida no Termo de Securitização, para amortizar extraordinariamente os CRI até que a Razão de Garantia 1 - LTV seja restabelecida; e/ou;
- (iii) caso os recursos mencionados no item (ii) acima não sejam suficientes para reenquadrar a Razão de Garantia 1 - LTV, notificar a Devedora e/ou a Garantidores para que, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento pela referida notificação, efetuem a Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos deste instrumento, com a finalidade de reenquadrar a Razão de Garantia 1 - LTV.

2.7.3.7.2 Descumprimento da Razão de Garantia 2: Se, em qualquer Data de Apuração, até a data de obtenção do habite-se do Empreendimento, for constatado o descumprimento da Razão de Garantia 2, a Emissora deverá notificar a Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Apuração, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para informá-la a respeito do referido descumprimento. Se observado o descumprimento da Razão de Garantia 2 em 2 (duas) Datas de Apuração consecutivas ("Descumprimento Contumaz da Razão de Garantia 2"), a Devedora e/ou os Avalistas deverão proceder com o reenquadramento da Razão de Garantia 2 em até 20 (vinte) dias corridos contados do recebimento de notificação aqui referida, mediante qualquer uma das medidas abaixo, a exclusivo critério da Devedora:

- (i) a Emissora deverá notificar a Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Verificação, para que a Devedora realize a recomposição com recursos próprios a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado em até 20 (vinte) dias corridos Data de Verificação, sendo que este recurso será destinado ao Fundo de Obra até a obtenção do habite-se do Empreendimento Alvo.

(ii) Aporte de Capital: Comprovação, à Emissora, de que os sócios da Devedora aportaram capital na Devedora em montante correspondente ao valor necessário ao reenquadramento da Razão de Garantia 2 (“Aporte de Capital”), mediante envio de extrato bancário da Devedora comprovando o correspondente aporte de capital pelos seus sócios. Neste cenário, a Devedora se obriga ainda a, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do referido aporte, encaminhar à Emissora a sua alteração de contrato social protocolada na JUCESP refletindo o correspondente aumento de capital social; ou

(iii) Mútuo Autorizado: Comprovação, à Emissora, de que qualquer dos Avalistas procederam com aporte de capital na Devedora, mediante realização de mútuo à Devedora, em montante correspondente ao valor necessário ao reenquadramento da Razão de Garantia 2, sendo certo que o pagamento pela Devedora ao(s) respectivo(s) Avalista(s) dos valores mutuados, obrigatoriamente, estão desde já condicionados ao pagamento anterior e prioritário das Obrigações Garantidas, obrigando-se os Avalistas desde já a não executarem e/ou não cobrarem judicialmente e/ou extrajudicialmente os valores mutuados até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente quitadas (“Mútuo Autorizado”).

2.7.3.7.2.1 Para fins de esclarecimento, em qualquer Data de Apuração até a data de obtenção do Habite-se do Imóvel, a Razão de Garantia 2 deverá estar sempre cumprida, sendo certo que, caso ocorra o Descumprimento Contumaz da Razão de Garantia 2, aplicar-se-á o procedimento indicado acima.

2.7.3.7.2.2 A realização do Mútuo Autorizado à Devedora deverá ser comprovada mediante envio de extrato bancário da Devedora comprovando a disponibilização dos respectivos valores. Nesse cenário, a Devedora se obriga ainda a, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do citado aporte, encaminhar à Securitizadora o contrato de mútuo, nele constando expressamente que o seu pagamento está condicionado ao pagamento anterior e integral das Obrigações Garantidas.

2.7.3.7.3 Descumprimento da Razão de Garantia 3: Caso o Valor dos Direitos Creditórios recebidos na Conta do Patrimônio Separado esteja entre 100% (cem por cento) e 110% (cento e dez por cento) do valor da PMT mensal, uma notificação será enviada à Devedora pela Emissora. Caso o Valor dos Direitos Creditórios recebidos na Conta do Patrimônio Separado seja inferior à 100% (cem por cento) do valor da PMT mensal, deverá ser utilizado Fundo de Reserva para fazer frente a diferença de valor. Da mesma forma, a Devedora deverá recompor o Fundo de Reserva no prazo de até 20 (vinte) dias. Caso a recomposição do Fundo de Reserva não ocorra no prazo aqui estipulado, tal evento será considerado como descumprimento de obrigação pecuniária.

2.7.3.7.4 Descumprimento da Razão de Garantia 4: Se for observado o descumprimento da Razão de Garantia 4 por 2 (dois) meses consecutivos, a Devedora deverá aportar o valor financeiro da diferença, de forma que a Razão de Garantia 4 seja reenquadrada aos parâmetros exigidos na cláusula 2.7.3.5 acima.

2.7.3.7.5 Até que as Razões de Garantia estejam cumpridas, observados os detalhes desta Cláusula 2.7 quanto às Razões de Garantia 1 e Razão de Garantia 2, as Liberações Mensais e/ou a liberação de recursos decorrente dos Recebíveis não serão realizadas pela Emissora à Devedora.

6.8 Eventos de Vencimento Antecipado das obrigações decorrentes da Emissão das Notas Comerciais e da Emissão dos CRI: A Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento quando identificada a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nos itens abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado”), desde que decorrido eventual e respectivo prazo de cura, sempre **de forma não automática**. As seguintes situações configuram Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais:

- (a) a não comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 90 (noventa) dias corridos, contados de sua celebração, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, uma única vez, pelo prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos, exclusivamente na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelos Cartórios de Registro de Imóveis;
- (b) não pagamento pela Devedora, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada ao Termo de Emissão, bem como com relação ao cumprimento das Obrigações Garantidas previstas e definidas no Termo de Emissão, pela Devedora, bem como pelos Avalistas, não sanada até o 10º (décimo) Dia Útil contado do descumprimento;
- (c) falta de cumprimento pela Devedora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou caso não seja sanado em 30 (trinta) dias corridos, contados do recebimento de aviso escrito da Emissora;
- (d) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (e) requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora ou pela Ditólvo;
- (f) requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora ou pela Ditólvo;
- (g) protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou contra os Avalistas cujo valor unitário ou

agregado ultrapasse R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;

- (h) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pela Emissora;
- (i) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade do Termo de Emissão ou dos Documentos da Operação, ou de quaisquer das obrigações das Devedoras e dos Avalistas oriundas do Termo de Emissão e dos Documentos da Operação;
- (j) se for comprovada, a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Devedora, contida no Termo de Emissão, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Titular de Notas Comerciais;
- (k) inadimplemento de quaisquer dívidas da Devedora ou pelos Avalistas, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes do Termo de Emissão, salvo se a Devedora e os Avalistas comprovarem, até o Dia Útil imediatamente seguinte à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela Devedora ou pelos Avalistas;
- (l) não pagamento pela Devedora e/ou pelos Avalistas de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou os Avalistas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação possa comprovadamente vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias e/ou dos Avalistas da Devedora decorrentes do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;
- (m) alteração do Contrato Social da Devedora e/ou da Ditolvo que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Devedora ou da Ditolvo em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora ou da Ditolvo previstas no Termo de Emissão e/ou nos Documentos da Operação;
- (n) pagamento pela Devedora de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, caso a Devedora esteja em mora relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas no Termo de Emissão;

- (o) transformação do tipo societário da Devedora;
- (p) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, sem que haja a prévia autorização da Titular de Notas Comerciais;
- (q) falecimento, declaração de incapacidade ou declaração de ausência ou insolvência de qualquer dos Avalistas, e não seja aprovado pela Emissora um avalista substituto;
- (r) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda pela Devedora e/ou pela Ditolvo e/ou por qualquer controlada da Devedora ou da Ditolvo, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora ou da Ditolvo de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;
- (s) sem que haja prévia autorização da Emissora, caso os atuais detentores diretos ou indiretos do controle acionário da Devedora e/ou da Ditolvo, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Devedora ou da Ditolvo;
- (t) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou da Ditolvo e/ou de qualquer controlada da Devedora, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou da Ditolvo de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;
- (u) questionamento judicial pela Devedora e/ou pelos Avalistas do Termo de Emissão, bem como dos Documentos da Operação, com relação aos termos e condições da operação, excetuado o questionamento, pela Devedora, sobre o descumprimento de obrigações pelos Titulares dos CRI e/ou pela Emissora;
- (v) seja verificada a falsidade de qualquer declaração ou informação da Devedora e ou dos Avalistas, nos termos do Termo de Emissão, ou em quaisquer dos Documentos da Operação, ou outras obrigações no âmbito da Operação, desde que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão;
- (w) descumprimento dos termos e obrigações assumidos nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, aos instrumentos de constituição de quaisquer garantias outorgadas pela Devedora e/ou pela Ditolvo que visem à garantia das obrigações assumidas no Termo de Emissão e na Operação, especialmente as obrigações de fornecimento de informações, amortizações extraordinárias e manutenção de razão de garantia;

- (x) constituição e/ou verificação de ônus de qualquer natureza, judiciais e/ou extrajudiciais, incluindo, mas não se limitando, a dívidas, encargos, impostos, taxas, arrestos, sequestros, penhora, hipoteca legal ou convencional, alienação fiduciária, ou ainda de restrições de qualquer natureza, sobre o Imóvel objeto da destinação de recursos da presente Cédula, salvo conforme previsto nos Documentos da Operação ou se previamente e expressamente aprovado pela Emissora.

2.8.1 Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos na cláusula 2.8.1 acima, observados os prazos de cura, se existentes, a Devedora e/ou os Avalistas, conforme o caso, ficarão automaticamente constituídos em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, cabendo à Emissora se manifestar acerca da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, com base em deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial convocada especialmente para este fim nos termos deste Termo de Securitização, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiver tomado ciência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado, por meio da comunicação com aviso de recebimento à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, informando a declaração do vencimento antecipado e exigindo o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado, nos termos da cláusula 2.9 abaixo (“Comunicação de Vencimento Antecipado”). A declaração de vencimento antecipado dependerá, nos termos da cláusula 2.8.3. deste Termo de Securitização, da aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação.

2.8.1.1 Será dispensado o envio da Comunicação de Vencimento Antecipado pela Emissora caso a Devedora tenha comparecido à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre o vencimento antecipado ou não das Notas Comerciais.

2.8.2 A Devedora se obriga a comunicar à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, a ocorrência e a data de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado de que tenha ciência. Adicionalmente, a Devedora obriga-se a enviar à Emissora, sempre que por esta solicitado, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável.

2.9 Valor de Vencimento Antecipado: A Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de recebimento da Comunicação de Vencimento Antecipado (ou da data da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a qual tenha comparecido a Devedora, conforme o caso), efetuar o pagamento do valor correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo pagamento e, ainda, de Encargos Moratórios, se for o caso, nos termos do Termo de Emissão (“Valor de Vencimento Antecipado”).

2.9.1 O Valor de Vencimento Antecipado recebido pela Emissora deverá ser utilizado para a liquidação antecipada dos CRI, observados os termos previstos neste Termo de Securitização.

2.10 Condições Precedentes para Liberações de Recursos: A integralização das Notas Comerciais, bem como as liberações de recursos das Notas Comerciais à Devedora, serão realizadas após o atendimento das condições precedentes constantes das cláusulas 2.10.1 a 2.10.3 a seguir (“Condições Precedentes para a Integralização e Primeira Liberação de Recursos” e “Condições Precedentes as Liberações Mensais”, respectivamente e, em conjunto, com as Condições Precedentes da 2ª Série, “Condições Precedentes”), as quais ficam sujeitas à verificação e/ou dispensa pela Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI.

2.10.1 Integram as Condições Precedentes para a Integralização e Primeira Liberação de Recursos relativamente à integralização das Notas Comerciais da 1ª Série:

- (a) perfeita formalização da ata de RS da Emitente (conforme definido no Termo de Emissão), entendendo-se, como tal, sua assinatura, bem como a verificação dos poderes dos signatários, e posterior arquivamento da RS da Emitente para arquivamento perante a JUCESP;
- (b) perfeita formalização da ata de RS da Ditolve, entendendo-se, como tal, sua assinatura, bem como a verificação dos poderes dos respectivos signatários, e posterior arquivamento da RS da Ditolve perante a JUCESP;
- (c) perfeita formalização: (1) do Termo de Emissão; (2) deste Termo de Securitização; (3) do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (4) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; e (5) do Contrato de Distribuição, sendo certo que se entende por “perfeita formalização” a assinatura de todos os Documentos da Operação acima mencionados, pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, e eventuais aprovações societárias necessárias para tanto;
- (d) comprovação do registro da escritura de compra e venda definitiva do Imóvel em favor da Devedora perante o competente cartório de registro de imóveis;
- (e) comprovação do protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o competente cartório de registro de imóveis;
- (f) comprovação do protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis perante o competente cartório de registro de títulos e documentos;
- (g) comprovação do protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o competente cartório de registro de títulos e documentos;
- (h) comprovação do protocolo para arquivamento do instrumento de alteração do contrato social da Devedora (“ACS da Devedora”) perante a JUCESP, para fins de eficácia da Alienação Fiduciária de Quotas;

- (i) a contratação, pela Devedora, do Agente de Fiscalização responsável pelo monitoramento da obra e pelo monitoramento financeiro;
- (j) a comprovação da venda, pela Devedora, de pelo menos 10% (dez por cento) do total da metragem privativa do Empreendimento;
- (k) instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e sobre a Conta do Patrimônio Separado, a ser realizada pela Emissora, por meio da formalização do Termo de Securitização e registro na B3;
- (l) subscrição e integralização dos CRI por um ou mais dos Investidores Profissionais acessados no âmbito da Oferta, nos termos dos Documentos da Operação, no montante necessário para a primeira liberação de recursos das Notas Comerciais, no valor de R\$ 3.390.707,53 (três milhões, trezentos e noventa mil, setecentos e sete reais e cinquenta e três centavos) (“Primeira Liberação de Recursos”);
- (m) finalização da auditoria legal com escopo restrito (Devedora, Garantidoras e Imóveis) em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Emissora;
- (n) não ocorrência de fato que altere de forma relevante as condições operacionais e/ou financeiras da Devedora e/ou de qualquer da Ditolvo
- (o) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características dos títulos e valores mobiliários objeto da Operação de Securitização;
- (p) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Devedora e/ou dos Avalistas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação de Securitização;
- (q) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou mora, inadimplemento ou descumprimento de qualquer das obrigações assumidas nos Documentos da Operação;
- (r) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Devedora, pela Ditolvo e/ou por qualquer de suas respectivas Afiliadas, conforme aplicável, das leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial as Normas Anticorrupção, Normas Antilavagem de Dinheiro, Legislação Socioambiental e LGPD;

- (s) recebimento pela Emissora do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Oferta, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas, e cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Emissora; e
- (t) conclusão, pelo Agente de Fiscalização, do relatório de auditoria do orçamento de obra de forma satisfatória e em linha com os valores apresentados previamente pela Devedora.

2.10.2 Integram as Condições Precedentes as Liberações Mensais:

- (a) verificação, pela Emissora, do atendimento (ou dispensa, conforme o caso) tempestivo de todas as Condições Precedentes para a Integralização e Primeira Liberação de Recursos, conforme elencadas na cláusula 2.10.1 acima;
- (b) comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o competente cartório de registro de imóveis;
- (c) comprovação do registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis perante o competente cartório de registro de títulos e documentos;
- (d) comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o competente cartório de registro de títulos e documentos;
- (e) comprovação do arquivamento do instrumento de alteração do contrato social da Emitente (“ACS da Emitente”) perante a JUCESP, para fins de eficácia da Alienação Fiduciária de Quotas;
- (f) a comprovação, pela Emitente, de que as vendas de metragem privativa do Empreendimento a partir da Primeira Liberação de Recursos até a data da respectiva Liberação Mensal tenha ocorrido por valor correspondente a, no mínimo, R\$ 13.000,00 (treze mil reais) por metro quadrado, a ser atestado pelo Agente de Fiscalização;
- (g) a verificação, pela Emissora, de que os Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis estão sendo integralmente depositados na Conta do Patrimônio Separado, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (h) não ocorrência de fato que altere de forma relevante as condições operacionais e/ou financeiras da Devedora e/ou da Ditólvo;
- (i) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características dos títulos e valores mobiliários objeto da Operação de Securitização;

- (j) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Devedora e/ou da Ditolvo, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação de Securitização;
- (k) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou mora, inadimplemento ou descumprimento de qualquer das obrigações assumidas nos Documentos da Operação;
- (l) subscrição e integralização dos CRI por um ou mais dos Investidores Profissionais acessados no âmbito da Oferta, nos termos dos Documentos da Operação, no montante necessário para a respectiva liberação mensal de recursos das Notas Comerciais;
- (m) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Devedora, pela Ditolvo e/ou por qualquer de suas respectivas Afiliadas, conforme aplicável, das leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial as Normas Anticorrupção, Normas Antilavagem de Dinheiro, Legislação Socioambiental e LGPD; e
- (n) verificação do cumprimento da Razão de Garantia 2.

2.10.3 Integram as condições precedentes para a integralização e primeira liberação de recursos relativamente à integralização das Notas Comerciais da 2ª Série (“Condições Precedentes da 2ª Série”):

- (a) perfeita formalização da ata de reunião de sócios da Emitente, entendendo-se, como tal, sua assinatura, bem como a verificação dos poderes dos signatários, e posterior arquivamento da ata de reunião de sócios da Emitente para arquivamento perante a JUCESP;
- (b) perfeita formalização da ata de reunião de sócios da Ditolvo, entendendo-se, como tal, sua assinatura, bem como a verificação dos poderes dos respectivos signatários, e posterior arquivamento da ata de reunião de sócios da Ditolvo perante a JUCESP;
- (c) perfeita formalização: (1) de aditamento ao Termo de Emissão; (2) de aditamento ao Termo de Securitização; (3) de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (4) de aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (5) de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e (6) do Contrato de Distribuição da Oferta dos CRI da 2ª Série, sendo certo que se entende por “perfeita formalização” a assinatura de todos os Documentos da Operação acima mencionados, pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, e eventuais aprovações societárias necessárias para tanto;
- (d) comprovação do protocolo para registro do aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de

Imóvel perante o competente cartório de registro de imóveis;

(e) comprovação do protocolo para registro do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis perante o competente cartório de registro de títulos e documentos;

(f) comprovação do protocolo para registro do aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o competente cartório de registro de títulos e documentos;

(g) instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 2ª Série a ser realizada pela Titular das Notas Comerciais, por meio da formalização do aditamento ao Termo de Securitização e declaração de custódia do aditamento à Escritura de Emissão de CCI pela Instituição Custodiante;

(h) subscrição e integralização dos CRI da 2ª Série por um ou mais dos Investidores Profissionais acessados no âmbito da Oferta dos CRI da 2ª Série, nos termos dos Documentos da Operação, no montante necessário para a primeira liberação de recursos das Notas Comerciais;

(i) não ocorrência de fato que altere de forma relevante as condições operacionais e/ou financeiras da Emitente e/ou de qualquer da Ditolvo;

(j) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características dos títulos e valores mobiliários objeto da Operação de Securitização;

(k) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Emitente e/ou dos Avalistas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação de Securitização;

(l) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou mora, inadimplemento ou descumprimento de qualquer das obrigações assumidas nos Documentos da Operação;

(m) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Emitente, pela Ditolvo e/ou por qualquer de suas respectivas Afiliadas, conforme aplicável, das leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial as Normas Anticorrupção, Normas Antilavagem de Dinheiro, Legislação Socioambiental e LGPD;

(n) recebimento pela Titular das Notas Comerciais do parecer legal (legal opinion) preparado pelos assessores legais da Oferta dos CRI da 2ª Série, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos documentos da Oferta dos CRI da 2ª Série em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas, e cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Titular das Notas Comerciais; e

(o) conclusão, pelo Agente de Fiscalização, do relatório de auditoria do orçamento de obra de forma satisfatória e em linha com os valores apresentados previamente pela Emitente.

2.11 O não cumprimento das Condições Precedentes para a Integralização e Primeira Liberação de Recursos em até 90 (noventa) dias corridos a contar da Data de Emissão (“Prazo para Atendimento das Condições Precedentes para a Integralização e Primeira Liberação de Recursos”) acarretará o cancelamento da Emissão e das Notas Comerciais, bem como a rescisão automática dos Documentos da Operação sem ônus para as respectivas Partes, sem prejuízo da obrigação da Devedora de, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Emissora nesse sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Emissora por todos os custos e despesas efetivamente incorridos pela Emissora até a data da rescisão.

2.11.1 Observado o disposto na cláusula 2.11 acima, as Partes estabelecem que o Prazo para Atendimento das Condições Precedentes para a Integralização e Primeira Liberação de Recursos poderá ser prorrogado por um prazo adicional de 30 (trinta) dias, a exclusivo critério da Emissora. Em não havendo manifestação da Emissora, não será concedido prazo adicional.

2.11.1.1 O não cumprimento das Condições Precedentes da 2ª Série em até 90 (noventa) dias corridos a contar da Data de Emissão da 2ª Série acarretará o cancelamento das Notas Comerciais da 2ª Série, sem ônus para as respectivas partes, sem prejuízo da obrigação da Devedora de, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Emissora nesse sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Emissora por todos os custos e despesas efetivamente incorridos pela Emissora até a data do cancelamento das Notas Comerciais 2ª Série.

2.11.1.2 Observado o disposto na cláusula acima, as Partes estabelecem que o prazo para o cumprimento das Condições Precedentes da 2ª Série poderá ser prorrogado por um prazo adicional de 30 (trinta) dias, a exclusivo critério da Emissora. Em não havendo manifestação da Emissora, não será concedido prazo adicional.

2.11.2 Relativamente à primeira integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo verificado cumprimento das Condições Precedentes pela Devedora, conforme previstas na cláusula 2.11 deste Termo de Securitização, será liberado à Devedora o valor de R\$ 3.390.707,53 (três milhões, trezentos e noventa mil, setecentos e sete reais e cinquenta e três centavos) (“Primeira Liberação de Recursos”).

2.11.3 Sem prejuízo à Primeira Liberação de Recursos, após as respectivas integralizações de CRI, os demais recursos decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, serão liberados mensalmente à Devedora (“Liberações Mensais”), conforme sejam verificadas: **(a)** a manutenção do cumprimento das Condições Precedentes pela Devedora, conforme previstas na

cláusula 4.7.1 do Termo de Emissão; e **(b)** a necessidade de caixa do Empreendimento, a ser verificada mensalmente pelo Agente de Fiscalização, sendo certo que, ao valor da primeira Liberação Mensal, deverá ser acrescido o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), referente à segunda parcela da composição do Fundo de Reserva.

2.11.3.1 Para fins das Liberações Mensais, a necessidade de caixa do Empreendimento será projetada pelo Agente de Fiscalização mensalmente até o dia 15 de cada mês (“Data de Fiscalização”), devendo a Emissora realizar a respectiva Liberação Mensal até o dia 20 de cada mês, após o recebimento do relatório enviado pelo Agente de Fiscalização no sentido de que foi verificada a necessidade de caixa no valor equivalente ao valor da respectiva Liberação Mensal.

2.11.3.1.1 Excepcionalmente no caso da primeira Liberação Mensal, cumpridas as Condições Precedentes, a primeira verificação da necessidade de caixa do Empreendimento será projetada e informada pelo Agente de Fiscalização em até 10 (dez) Dias Úteis contados da primeira integralização dos CRI e das Notas Comerciais, devendo a Emissora realizar a respectiva Liberação Mensal em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação e do relatório enviado pelo Agente de Fiscalização no sentido de que foi verificada a necessidade de caixa no valor equivalente ao valor da primeira Liberação Mensal.

2.11.3.2 As Notas Comerciais subscritas que eventualmente não sejam integralizadas em até a Data de Vencimento serão canceladas, sem necessidade de realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou nova aprovação societária pela Devedora, para formalizar a quantidade de Notas Comerciais efetivamente subscritas e integralizadas.

2.12 Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora se obrigou a realizar aportes de recursos próprios no Empreendimento, de forma concomitante e pari passu às respectivas integralizações realizadas pelos investidores dos CRI da 2ª Série, observado que a Devedora e os investidores aportarão, respectivamente, montante equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) e 75% (setenta e cinco por cento) do valor total mensal de cada aporte/integralização.

2.12.1 Para fins de esclarecimento, os aportes realizados pela Devedora estarão limitados ao valor total de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e serão realizados somente a partir de setembro de 2026. Visando corrigir o desbalanceamento causado por esta carência, até que seja atingida a proporção econômica de 75% (setenta e cinco por cento) para os investidores e 25% (vinte e cinco por cento) para a Devedora no total de aportes do Empreendimento, a Devedora deverá aportar mensalmente um montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) do total do aporte mensal, mesma proporção aplicada aos investidores.

7. Identificação dos CRI e forma de distribuição

7.1 Características dos CRI: Os CRI são objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

- (a) Emissão: 73ª emissão da Emissora;
- (b) Séries: 2 (duas) séries;
- (c) Quantidade de CRI: 47.000 (quarenta e sete mil) CRI, sendo 22.000 (vinte e dois mil) CRI da 1ª Série; e 25.000 (vinte e cinco mil) CRI da 2ª Série;
- (d) Valor Total da Emissão: R\$ 47.000.000,00 (quarenta e sete milhões de reais), sendo R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais) CRI da 1ª Série e R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) CRI da 2ª Série;
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro-rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado ao Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista na cláusula 5.1 abaixo (“Atualização Monetária” e “Valor Nominal Unitário Atualizado”, respectivamente);
- (g) Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 11,0000% (onze inteiros por cento) ao ano (“Juros Remuneratórios”). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista na cláusula 5.2 abaixo;
- (h) Periodicidade de Pagamento e dos Juros Remuneratórios: De acordo com a tabela constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização;
- (i) Amortização dos CRI. O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado de acordo com a tabela constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização, ressalvada a possibilidade de Amortização Extraordinária dos CRI em razão da realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais ou, ainda, de liquidação antecipada da totalidade das obrigações

decorrentes dos CRI em razão do Resgate Antecipado dos CRI. Eventuais valores que sejam pagos a título de prêmio em razão de amortizações extraordinárias das Notas Comerciais serão revertidos igualmente a título de prêmio aos Titulares dos CRI;

- (j) Forma de comprovação da titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (k) Encargos moratórios: Sem prejuízo do pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos ainda os encargos moratórios previstos no Termo de Emissão, correspondentes a:
 - (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor devido e não pago; e
 - (b) juros de mora calculados pro rata temporis desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um inteiro por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além dos Juros Remuneratórios, calculados pro rata temporis desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento e das despesas comprovadamente incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”), os quais serão repassados aos Titulares dos CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI por motivo não imputável à Devedora, conforme aplicável, 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;
- (l) Regime Fiduciário: Sim. Nos termos previstos na Lei nº 14.430, será instituído Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (ii) os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Investimentos Permitidos; (iii) as Garantias; (iv) o Fundo de Despesas; (v) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Prêmio, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430 e Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
- (m) Depósito para distribuição e negociação: Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;
- (n) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

- (o) Data de Emissão: Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI da 1ª Série é o dia 10 de dezembro de 2024, e a Data de Emissão dos CRI da 2ª Série é o dia 22 de junho de 2026;
- (p) Local de Emissão: São Paulo - SP;
- (q) Datas de Vencimentos Finais: A Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série é o dia 11 de dezembro de 2028, e a Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série é o dia 18 de dezembro de 2028;
- (r) Prazo de Vigência: Os CRI da 1ª Série terão prazo de 1.462 (mil e quatrocentos e sessenta e dois) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI da 1ª Série, e os CRI da 2ª Série terão prazo de 910 (novecentos e dez) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI da 2ª Série;
- (s) Garantia flutuante: Não haverá garantia flutuante para os CRI, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- (t) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, no âmbito dos CRI, sendo certo que os Créditos Imobiliários contarão com as Garantias, a serem constituídas nos termos previstos no Termo de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia;
- (u) Coobrigação da Emissora: Não há;
- (v) Carência: Não há;
- (w) Subordinação: Não há;
- (x) Revolvência: Não admitida;
- (y) Data do Primeiro Pagamento dos Juros Remuneratórios: CRI da 1ª Série: 10 de janeiro de 2025; e CRI da 2ª Série: 10 de julho de 2026;
- (z) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos operacionais adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (aa) Direito ao Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento;
- (bb) 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 Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário dos CRI;

- (cc) Garantia firme. As Ofertas dos CRI não contarão com garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder;
- (dd) Categoria: Residencial (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações);
- (ee) 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);
- (ff) Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações);
- (gg) Tipo de contrato com lastro: Notas Comerciais (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações);
- (hh) Duration: CRI da 1ª Série: 2 anos e 10 meses; e CRI da 2ª Série: 2 anos e 1 mês.
- (ii) Código ISIN: CRI da 1ª Série: BRHBSCCRIC41.

7.2 Ofertas dos CRI: Os CRI serão objeto das Ofertas, realizadas em conformidade com a Resolução CVM 160, sendo certo que o seu registro não é sujeito à análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160, e que o registro dos CRI da respectiva série na CVM pode ser realizado automaticamente, desde que cumpridos os requisitos e procedimentos elencados no artigo 27 da Resolução CVM 160.

7.2.1 As Ofertas serão conduzidas pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160, sendo destinada apenas aos investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 e do artigo 2º da Resolução CVM 160, respeitadas eventuais vedações ao investimento nos CRI previstas na regulamentação em vigor.

7.2.2 Os CRI serão subscritos e integralizados à vista por meio da assinatura do Boletim de Subscrição dos CRI, também sendo permitida aos Investidores Profissionais a subscrição dos CRI por meio da assinatura do Compromisso de Investimento, hipótese na qual os CRI serão integralizados em diferentes datas, de acordo com os termos e condições do Compromisso de Investimento e de acordo com as chamadas de capital realizadas pelas Securitizadora, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Compromisso de Investimento, atestando que:

- (i) estão cientes de que as Ofertas não foram objeto de análise pela CVM;

(ii) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; e

(iii) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

7.2.3 Não haverá subscrição parcial dos CRI da 1ª Série, no âmbito da Oferta dos CRI da 1ª Série, sendo certo que, caso a totalidade dos CRI da 1ª Série não seja subscrita no prazo máximo de colocação previsto na cláusula 3.4.3 abaixo, estes serão cancelados, acarretando o cancelamento da Oferta dos CRI da 1ª Série, nos termos da regulamentação aplicável. Caso, nesta hipótese, qualquer Investidor Profissional já tenha efetuado o pagamento do preço de integralização dos CRI da 1ª Série, referido valor será devolvido, sem o pagamento de qualquer espécie de juros remuneratórios e/ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo cancelamento.

7.2.4 Será admitida a distribuição parcial dos CRI da 2ª Série, nos termos dos artigos 73 e seguintes da Resolução CVM 160, observada a colocação de, no mínimo, 1.000 (mil) CRI equivalentes à R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (“Montante Mínimo”). Os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta dos CRI da 2ª Série serão cancelados pela Emissora.

7.3 Regime de Distribuição: Observadas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição e no Contrato de Distribuição da Oferta dos CRI da 2ª Série, a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, realizará a distribuição dos CRI aos investidores sob o regime de melhores esforços de colocação.

7.4 Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública da respectiva Oferta dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI da respectiva Oferta, observada a colocação do Montante Mínimo para a Oferta dos CRI da 2ª Série, observado o prazo máximo reportado na cláusula 3.4.3 abaixo, devendo a Emissora publicar o respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição no prazo legal, conforme previsto na cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização.

7.4.1 Cabe ao Coordenador Líder publicar o Anúncio de Início da Distribuição da respectiva Oferta no sistema de eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 27, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 160.

7.4.2 Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, o encerramento da distribuição da respectiva Oferta dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder por meio da publicação do respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição na página da CVM na rede mundial de computadores, contendo as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

7.4.3 Não obstante o exposto na cláusula 3.4 acima, o prazo máximo de colocação dos CRI da respectiva Oferta é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da publicação do Anúncio de Início de Distribuição da respectiva Oferta, conforme artigo 48 da Resolução CVM 160.

7.5 Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos das Ofertas, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais, sendo vedada a negociação com investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, e com o público investidor em geral, em destaque, nos termos do artigo 33 da Resolução CVM 60, mas não excludentes os demais artigos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160.

7.6 Declarações: Para fins de atender ao disposto nos artigos 24 e 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160, seguem como Anexo III e Anexo IV ao presente Termo de Securitização as declarações a serem emitidas, respectivamente, pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária das Ofertas, e pela Emissora, na qualidade de emissora dos CRI.

8. Subscrição e integralização dos CRI

8.1 Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura do Boletim de Subscrição dos CRI ou do Compromisso de Investimento pelos Investidores Profissionais, conforme o caso.

8.2 Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada, em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição dos CRI ou no Compromisso de Investimento, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios aplicáveis à respectiva série de CRI, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI da respectiva série até a data de sua efetiva integralização integral (“Preço de Integralização”).

8.2.1 Procedimento de Integralização e Chamada de Capital: Na medida em que a Emissora identificar a necessidade de recursos para o pagamento dos custos e despesas relativas à construção do Empreendimento, nos termos da cláusula 2.11.2.1 deste Termo de Securitização, observados os termos deste Termo de Securitização, a Emissora realizará uma chamada de capital aos Titulares dos CRI, mediante notificação direcionada aos Titulares dos CRI, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data da respectiva integralização dos CRI (“Chamada de Capital”), para que os Investidores realizem a respectiva integralização dos CRI, sendo certo que referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos.

9. Cálculo dos Juros Remuneratórios e da Amortização dos CRI

9.1 Forma de Pagamento dos CRI: O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento dos CRI, nas condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

9.1.1 O cálculo da Atualização Monetária obedecerá à seguinte fórmula:

$$VNA = VNB \times C$$

onde:

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

VNB = Valor Nominal dos CRI na primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, ou o saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI após a data da última amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = Fator da variação positiva mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 até n ;

NI_k = Número-Índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de maio, será utilizado o número índice do IPCA do mês de março, divulgado no mês de abril;

NI_{k-1} = Número-Índice do IPCA referente ao terceiro mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de maio, será utilizado o número índice do IPCA do mês de março, divulgado no mês de abril;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento e a próxima Data de Pagamento, sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, o “dut” será 23 (vinte e três).

Sendo que:

- (a) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”); e
- (b) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor.

9.1.1.1 Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo dos CRI ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de Índice Substituto, será convocada Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para sua definição, observadas as estipulações do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, sendo que o índice definido em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI será aplicado a este Termo de Emissão.

9.1.1.2 A aplicação do IPCA ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade.

9.1.1.3 A Atualização Monetária apurada nos termos da cláusula 5.1.1 acima a cada Período de Capitalização será automaticamente incorporada ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme aplicável (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, se for o caso), em cada Data de Aniversário dos CRI.

9.1.2 O cálculo dos Juros Remuneratórios obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNA \times (Fator Juros - 1)$$

onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados, devidos na data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNA = conforme definido acima; e

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

$$Fator Juros = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

onde:

Spread = 11,0000 (onze inteiros), informado com 4 (quatro) casas decimais; e

dup = conforme definido acima.

9.1.2.1 Adicionalmente aos Juros Remuneratórios, será paga à Emissora, em 2 (duas) parcelas de igual valor, que repassará aos Titulares dos CRI a primeira parcela em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da primeira data de integralização dos CRI e a segunda parcela em 30 (trinta) dias contados do pagamento da primeira parcela, uma remuneração adicional fixa, a título de prêmio, no montante total de R\$ 640.000,00, sendo que tal valor será distribuído entre os Titulares dos CRI proporcionalmente à quantidade de CRI Integralizado até o dia anterior do pagamento (“Prêmio Adicional”), com recursos a serem retidos na primeira data de integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, em um fundo constituído especificamente para pagamento do Prêmio Adicional (“Fundo de Prêmio”), o qual não será recomposto e se findará quando o Prêmio Adicional for integralmente distribuído aos Titulares dos CRI.

9.1.2.2 Para fins de esclarecimento, o Prêmio Adicional aqui mencionado não será devido no âmbito da emissão dos CRI da 2ª Série.

9.2 Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora decorrente dos CRI até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

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

10. Amortização Extraordinária dos CRI

10.1 Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos do Termo de Emissão poderão ser antecipados nos seguintes casos: (a) vencimento antecipado das Notas Comerciais; ou (b) caso a Devedora realize a Amortização Extraordinária Facultativa, a Amortização Extraordinária Obrigatória, o Resgate Antecipado Facultativo Total ou o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

10.1.1 Em qualquer das hipóteses previstas na cláusula 10.1 acima, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária proporcional dos CRI na próxima Data de Pagamento dos CRI, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total das Notas Comerciais, procederá com o resgate antecipado dos CRI em até 1 (um) Dia Útil contado da data

de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado (“Amortização Extraordinária dos CRI” ou “Resgate Antecipado dos CRI”, conforme o caso).

10.2 Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A Amortização Extraordinária dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na cláusula 6.1, deste Termo de Securitização, serão realizados **(a)** pelo percentual do saldo do Valor Nominal Unitário do CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária, e **(b)** pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, no caso de resgate antecipado total, em ambos os casos, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou da última Data de Pagamento dos CRI, conforme o caso, até a data do evento, conforme disposto na cláusula 6.1 deste Termo de Securitização.

10.2.1 A Emissora deverá comunicar a B3 com pelo menos 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a realização da amortização extraordinária parcial e/ou resgate antecipado total dos CRI.

10.2.2 Para os CRI custodiados na B3, a Emissora deverá observar todos os demais procedimentos da B3 quando da realização da amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI.

11. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários

11.1 Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da Emissão das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela Devedora para arcar com os gastos, custos e as despesas futuras de natureza imobiliária diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reformas nos imóveis indicados no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, conforme cronograma indicativo previsto no Anexo VII ao presente Termo de Securitização (“Destinação dos Recursos”).

11.2 Será vedada a utilização dos recursos captados pela Devedora com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa na cláusula 7.1. acima, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

11.3 Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, a Devedora enviará à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, no dia 30 (trinta) dos meses de julho e janeiro, referente aos semestres findos em junho e dezembro, relatório com descrição detalhada e exhaustiva da destinação futura estabelecida na cláusula 7.1 acima, nos termos do Anexo VII deste instrumento, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, juntamente com (i) para fins de comprovação da Destinação de Recursos relativa à aquisição, cópia do instrumento de aquisição, comprovante de pagamento do preço de aquisição e matrícula comprovando a aquisição; ou (ii) para fins de comprovação da Destinação dos Recursos relativa a construção e/ou reforma, os

relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento e do cronograma físico-financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre, sendo certo que a primeira comprovação ocorrerá em 30 de janeiro de 2025. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, pela Receita Federal do Brasil ou por qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Emissora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação - ou em prazo menor, se assim necessário - cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e /ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI (“Documentos de Destinação”).

11.4 O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta cláusula 7. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e proo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos mencionada nesta cláusula 7 e na forma do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

11.5 Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da Destinação dos Recursos ou, ainda, qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações acerca da Destinação dos Recursos.

11.5.1 A Devedora deverá alocar, na forma disposta na cláusula acima, a totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de resgate antecipado total previstos no Termo de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento dos CRI original ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

11.5.2 Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto à destinação de recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação da totalidade dos recursos seja efetivada continuarão sendo devidas.

11.6 A Devedora estimou, no âmbito do Termo de Emissão, que a destinação ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VII deste Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes do Termo de Emissão e, conseqüentemente, deste Termo de Securitização, em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, observado o quanto previsto no Termo de Emissão.

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

11.8 O Anexo VII descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Empreendimento.

11.9 A Devedora se comprometeu, no âmbito do Termo de Emissão e em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio das Notas Comerciais e dos CRI, exclusivamente conforme esta cláusula 7.

11.10 Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos empreendimentos imobiliários a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos nos termos do Anexo II do Termo de Emissão e do Anexo VII deste Termo de Securitização, dependerá de prévia e expressa aprovação da Emissora por meio de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sendo certo que deverá ser realizado aditamento ao Termo de Emissão e a este Termo de Securitização e a qualquer outro documento da Operação de Securitização, conforme aplicável.

11.11 A Devedora declarou, no âmbito 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.

11.12 A Devedora se obrigou, no âmbito do Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das notas comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula 7, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

12. Obrigações da Emissora

12.1 Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

12.2 Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o último Dia Útil de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

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

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

12.4 Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

12.4.1 A Emissora obriga-se, ainda, a **(a)** prestar ou fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(b)** encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(c)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo

considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

12.5 Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já 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 dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

12.5.1 A Emissora obriga-se a contratar, às expensas da Devedora e, caso a Devedora não realize o pagamento de tais custos, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário dos CRI, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e o Escriturador dos CRI.

12.6 A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

12.7 A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue.

12.8 A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelo Decreto-Lei nº 2.848/1940, pela Lei nº 12.846/13, pelo *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e pelo *UK Bribery Act*, conforme aplicáveis ("Normas Anticorrupção"), devendo:

- (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção;

- (b) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento;
- (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e
- (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Agente Fiduciário dos CRI.

12.9 A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;
- (b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (c) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas;
- (d) a celebração do presente Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações nele assumidas:
(1) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (2) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados; (3) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e (4) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza;
- (e) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (f) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

- (g) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Termo de Emissão das Notas Comerciais;
- (h) observado o disposto na alínea “f” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (i) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;
- (j) está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
- (k) a Emissora observa e cumpre as Normas Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (l) inexistente contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção;
- (m) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções; e
- (n) 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.

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

13. Regime Fiduciário, administração do Patrimônio Separado e prioridade nos pagamentos

13.1 Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado e os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos (incluindo quaisquer valores ainda não liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, observadas as Condições Precedentes estabelecidas no Termo de Emissão das Notas Comerciais), constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

13.1.1 O Regime Fiduciário, mediante o registro deste Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos na B3, serão registrados conforme previsto no artigo 26 da Lei nº 14.430.

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

13.3 Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado e/ou nos Investimentos Permitidos (incluindo quaisquer valores ainda não liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão, observadas as Condições Precedentes estabelecidas no Termo de Emissão), e as Garantias, 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, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.

13.4 Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as Garantias, os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado e os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos (incluindo quaisquer valores ainda não liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, observadas as Condições Precedentes estabelecidas no Termo de Emissão das Notas Comerciais) permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

13.5 Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios dos CRI. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano.

13.6 Declarações da Emissora: Para fins do disposto na Resolução CVM 160, a Emissora declara que:

- (a) a custódia das CCI será realizada pela Instituição Custodiante, bem como que as CCI serão registradas na B3; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(1)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(2)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e **(3)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

13.7 Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na alínea “c” da cláusula 2.4 deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

13.7.1 A Taxa de Administração, conforme definida na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

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

13.8 Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários do primeiro até o último dia do mês anterior, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com as seguintes ordens 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, caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas e não sejam arcadas diretamente pela Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo seu reembolso, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado;
- (ii) valores devidos em razão de parcela(s) vencida(s) de amortização dos CRI e dos Juros Remuneratórios, se aplicável;
- (iii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, se aplicável;
- (iv) recomposição do Fundo de Despesas, conforme o caso;
- (v) valores devidos em razão da parcela vincenda dos Juros Remuneratórios;

- (vi) valores devidos em razão da parcela vincenda de amortização dos CRI;
- (vii) recomposição do Fundo de Reserva, conforme o caso;
- (viii) O excedente deverá ser direcionado ao Fundo de Obras até obtenção do Habite-se do Empreendimento;
- (ix) Amortização Extraordinária Obrigatória, se aplicável, observado o quanto previsto na cláusula 7.3 do Termo de Emissão; e
- (x) Resgate Antecipado Obrigatório Total, se aplicável.

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

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

9.9.2 A Assembleia Especial especificamente convocada para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira ou 8 (oito) dias para segunda convocação, conforme parágrafo §1º do artigo 26 da Resolução CVM 60 e será instalada, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) da totalidade dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. Na Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial acima prevista não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso referida Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, na forma dos §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

13.10 Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários serão aplicados nos termos previstos pela cláusula 9.11 deste Termo de Securitização. 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.

13.11 Investimentos Permitidos: Enquanto permanecer na Conta do Patrimônio Separado, a qualquer tempo, o Valor de Emissão das Notas Comerciais desembolsado conforme o Termo de Emissão, assim como qualquer outro valor depositado ou mantido na Conta do Patrimônio Separado, inclusive ao montante referente ao Fundo de Despesas, ao Fundo de Reserva e ao Fundo de Reserva, bem como qualquer valor depositado ou mantido na Conta Liquidante B3, estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado referente aos CRI, devendo ser aplicados pela Emissora em títulos, incluindo títulos públicos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária e risco baixo do Itaú Unibanco S.A. e fundos de renda fixa com liquidez diária e com classificação de baixo risco, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil, geridos pelo Itaú Unibanco S.A.

13.11.1 A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, prejuízos, reivindicações, demandas, danos ou tributos. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má-fé, dolo ou culpa da Emissora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

13.11.2 Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão igualmente o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos.

14. Agente Fiduciário dos CRI

14.1 Agente Fiduciário dos CRI: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, 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.

14.2 Declarações do Agente Fiduciário dos CRI: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o §3º do artigo 66 da Lei 6.404 e a Resolução CVM 17, conforme consta no **Anexo V** deste Termo de Securitização;

- (d) prestar, no ato da assinatura do presente Termo de Securitização, serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no **Anexo V** deste Termo de Securitização;
- (e) 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;
- (f) 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 das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no **Anexo V**, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (g) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora ou com os Avalistas que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (h) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Emissão das Notas Comerciais e no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento. No mais, verificará a constituição e exequibilidade das Garantias na medida em que forem registradas junto aos respectivos órgãos competentes nos prazos previstos nos Documentos da Operação, e, dessa forma, a Emissora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, conforme orientação do Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/2021. Por fim, no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Imóvel poderá não ser suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, e não haverá obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, com base no correspondente valor patrimonial, as Quotas podem ser insuficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização. No âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, o valor dado em garantia será decorrente dos Direitos Creditórios, cujo acompanhamento será possível através de sistema interno da Devedora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e os Recebíveis podem não ser suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização. Adicionalmente, não é possível assegurar que na eventualidade de execução das Garantias estas sejam suficientes tendo em vista as possíveis variações de mercado.

14.3 Incumbências do Agente Fiduciário dos CRI: Incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado, principalmente:

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

- (b) 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;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, tendo em vista que, na data de assinatura deste Termo de Securitização, não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos, de imóveis e juntas comerciais competentes bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora e os Avalistas a reforçarem as garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g) verificar a correta destinação dos recursos captados pela Devedora a partir da emissão das Notas Comerciais, com base nos documentos enviados e a serem enviados pela Devedora, nos termos da cláusula 11 acima, até a aplicação integral dos recursos do Valor Total da Emissão;
- (h) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (i) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;
- (j) renunciar à função de Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (k) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (l) 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;

- (m) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (n) comunicar os Titulares dos CRI quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
- (o) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (p) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (q) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (r) fornecer à Emissora por meio do seu website, na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à Emissora;
- (s) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404;
- (t) comparecer à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (u) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (v) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o art. 15 da Resolução CVM 17; e
- (w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora ou do Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

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

14.4 Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito dos CRI (a) pela implantação dos CRI da 1ª Série, parcela única de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, dos CRI da 2ª Série, parcela única de R\$ 9.401,56 (nove mil, quatrocentos e um reais e cinquenta e seis centavos), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da data da primeira integralização dos CRI da 2ª Série; (b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas adicionais anuais no valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), totalizando R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais) anualmente, sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI, definidas neste Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, séries adicionais ou reabertura de série. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela do item “b” acima será devida a título de “*abort fee*”, e (c) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de janeiro de 2025 e o segundo em 30 de julho de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “c” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

14.4.1 No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais de Titulares dos CRI presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da Emissão, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de

“relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

14.4.2 Os valores indicados nas cláusulas 10.4 e 10.4.1 acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

14.4.3 As despesas referidas acima serão atualizadas, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*.

14.4.4 Caso haja atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas Cláusulas acima, recairão sobre os valores atrasados multa moratória 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 ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

14.4.5 O Patrimônio Separado ou os Titulares dos CRI, conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares dos CRI, a Emissora 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 dos CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (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 Emissora 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 dos CRI 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 Emissora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Emissora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

14.4.6 O crédito do Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI 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 Emissora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

14.4.7 O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.

14.5 Substituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

14.6 Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na cláusula 10.3 deste Termo de Securitização.

14.7 Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos das cláusulas 10.5 e 10.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

14.8 Efetiva Substituição: A substituição do Agente Fiduciário dos CRI, seja ela permanente ou provisória, deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação, conforme aplicável, nos termos da Resolução CVM 17.

14.9 Substituto Provisório: Nos termos da legislação em vigor, a CVM, em casos excepcionais, poderá proceder à convocação de uma Assembleia Especial para nomear substituto provisório.

14.10 Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, 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 instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. O disposto nesta cláusula não inclui as deliberações relativas à insuficiência de ativos e/ou insolvência da Emissora, cujas medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização de forma que, caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderá tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

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

venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

14.12 Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário dos CRI não será, 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.

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

15. Liquidação do Patrimônio Separado

15.1 Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(a)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(b)** qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 11.6 abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI ou sobre tal liquidação, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação, do Patrimônio Separado.

15.2 Convocação da Assembleia Especial: O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da ciência dos respectivos eventos, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado.

11.2.1. A Assembleia Especial deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação, e 8 (oito) dias de antecedência para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número do Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Emissora, nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio

Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, em atendimento ao previsto no §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

15.3 Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

15.4 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na proporção dos créditos detidos, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), ou à Emissora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos; (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos; e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

15.5 O Agente Fiduciário dos CRI ou a nova securitizadora, conforme o caso, poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate da totalidade dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de que trata a cláusula 11.2. acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Especial de que trata a cláusula 11.2. acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

15.6 Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI: Além da hipótese de insolvência da Emissora, na forma prevista no Código de Processo Civil e no artigo 31 da Lei nº 14.430, a critério da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, para liquidá-lo:

- (a) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente elidido por esta, no prazo legal;

- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (d) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados das datas previstas neste Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado do respectivo inadimplemento.

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

15.6.2 Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia Especial, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização para primeira convocação, na forma do §1º do artigo 26 da Resolução CVM 60, para fins de deliberação da liquidação, das novas normas ou regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI ou administração por nova securitizadora. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, para primeira convocação ou em segunda convocação, será válida por maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do patrimônio separado, será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60. O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, com o consequente resgate dos CRI, mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI caso (i) a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, nos termos do §1º do artigo 31 da Lei 14.430.

15.7 Excussão das Garantias: A Emissora obriga-se a notificar o Agente Fiduciário dos CRI, bem como obriga-se a convocar imediatamente uma Assembleia Especial para deliberar sobre o início ou não do procedimento de excussão das Garantias, notificando, tal fato, ao Agente Fiduciário dos CRI para que este publique aviso aos Titulares dos CRI em seu endereço eletrônico (www.oliveiratrust.com.br), nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 17. Adicionalmente, a Emissora deverá manter aviso aos Titulares

dos CRI em seu endereço eletrônico e na CVM nos termos da Resolução CVM 60, além do jornal previsto neste Termo de Securitização.

11.7.1. A deliberação sobre o início do procedimento de excussão das Garantias deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial.

11.7.2. O resultado da deliberação mencionada na cláusula 11.7 deverá ser notificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da respectiva Assembleia Especial, à Emissora para que esta inicie o procedimento de excussão das Garantias.

16. Assembleia Especial

16.1 Assembleia Especial dos Titulares dos CRI: 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.

12.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81, bem como, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

16.2 Convocação: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI poderá ser convocada **(a)** pela Emissora, **(b)** pelo Agente Fiduciário dos CRI; **(c)** pela CVM; ou **(d)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

16.3 Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que **(i)** a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de assembleia especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, conforme dispõe o parágrafo 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

12.3.1. A convocação será realizada nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias Especiais serão disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares por meio do sistema de envio de informações periódicas eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores - Internet (<http://habitasec.com.br/>), imediatamente

após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na formado artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme a Lei nº 14.430.

12.3.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação.

12.3.3. As Assembleias Especiais conforme previstas nesta cláusula 12 deverão ser convocadas de acordo com as disposições previstas na Lei nº 14.430, Lei nº 6.404, na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81, no que couber, e demais normas aplicáveis à presente Emissão bem como as disposições do presente Termo de Securitização.

12.3.4. Na mesma data prevista na cláusula 12.3. acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão: (a) disponibilizadas pela Emissora na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores; e (b) encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI.

12.3.5. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

12.3.6. As Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, qual seja, o 31 de março de cada ano, serão convocadas na forma prevista na cláusula 12.3.8. abaixo.

12.3.7. A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado.

16.4 Instalação: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, conforme artigo 30 da Lei nº 14.430, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) da totalidade dos

CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

16.5 Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI deverão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de ativos e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização de forma que, caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a assembleia seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI poderá tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

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

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

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

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

16.10 Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira ou segunda

convocação, por Titulares dos CRI que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

16.11 Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, dependerão de deliberação em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, mediante aprovação dos Titulares dos CRI que representem:

- (i) no mínimo, maioria qualificada dos CRI em Circulação, as seguintes matérias: **(a)** modificação das condições dos CRI, assim entendida: **(1)** alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; **(2)** alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, inclusive, sem limitação, a alteração de quaisquer disposições deste item; **(3)** alteração das disposições relativas à amortização antecipada dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI; ou **(4)** quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: **(4.1)** Valor Nominal Unitário dos CRI, **(4.2)** amortização, **(4.3)** Juros Remuneratórios, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios, **(4.4)** Data de Vencimento dos CRI, ou **(4.5)** Encargos Moratórios; **(b)** a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), com exceção do direito de vencer antecipadamente os Créditos Imobiliários, cuja renúncia será deliberada com base no quórum previsto no item “ii” abaixo; e **(c)** a liquidação do Patrimônio Separado, observado o disposto no item “iii” abaixo;
- (ii) no mínimo, maioria qualificada dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, que deverão deliberar pela não declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Emissão das Notas Comerciais, de acordo com as condições previstas no Termo de Emissão; e
- (iii) no mínimo, a maioria dos presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em primeira ou segunda convocação, na hipótese de deliberação relacionada à insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI.

16.12 Observado os quóruns descritos nas cláusulas acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos investidores dissidentes.

16.13 Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

16.14 Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(a)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(b)** quando verificado erro

material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (c) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que 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 devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

16.15 Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos Net, ou outro que o venha a substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deliberar em sentido diverso.

16.16 Consulta Formal: Nos termos do §5º do artigo 30 da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos. É de responsabilidade de cada Titular dos CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação, sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

17. Despesas da Emissão

17.1 Despesas ordinárias: Todas e quaisquer despesas relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no Anexo IV do Termo de Emissão e no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização (“Despesas”), serão arcadas pelo Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados diretamente pela Devedora ou pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado:

(a) remuneração, pela Emissão dos CRI, devida à Emissora, em parcela única no montante equivalente a R\$ 40.625,00 (quarenta mil e seiscentos e vinte e cinco reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;

(b) remuneração, pela administração do Patrimônio Separado, devida à Emissora, no valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir do mês de emissão do Termo de Securitização, pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e as demais parcelas

serem pagas até o 2º (segundo) Dia Útil dos meses subsequentes, até a integral liquidação dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento (“Custo de Administração”). A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento de amortização, juros remuneratórios e eventuais encargos moratórios dos CRI, conforme aplicável, aos Titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros pela administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários poderá ser utilizado a favor da Emissora na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários. A Emissora também fará jus ao montante líquido de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI da 2ª Série;

(c) Remuneração Extraordinária da Securitizadora: Remuneração Extraordinária da Securitizadora: Após a emissão dos CRI, por demanda adicional da Devedora, incluindo aqui inadimplemento e/ou descumprimentos ocasionados pela mesma, será devido à Emissora remuneração adicional por hora homem de trabalho, equivalente à R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais), dedicado a quaisquer atividades relacionadas à presente Emissão, que não representem a regular prestação de serviços relacionados à administração do Patrimônio Separado (“Fee Adicional”), tais como, reestruturação, a participação da Emissora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, assembleias gerais extraordinárias presenciais ou virtuais e a elaboração e/ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, notificações, acompanhamento de registros, descumprimentos, execução de garantias, atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (iv) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e, (v) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação (“Reestruturação”). O Fee Adicional não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, tais como, publicações, registros, contratação de assessor legal, etc., cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora;

(d) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário;

(e) as despesas mencionadas nas alíneas “(a)” a “(c)” acima serão acrescidas do Imposto Sobre

Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(f) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*; e

(g) caso a operação seja desmontada, será devido à Emissora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (a) acima, a título de “*abort fee*”, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação;

(h) Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. Conforme cláusula 10.4 acima.

(i) remuneração, pela prestação dos serviços de registro das Notas Comerciais, devida ao Escriturador das Notas Comerciais, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e pela prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, parcelas anuais de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira data de integralização das Notas Comerciais ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação das Notas Comerciais, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(j) Remuneração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

- a. pela implantação e registro da CCI da 1ª Série, foi realizado pagamento do valor único de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e pela implantação e registro da CCI da 2ª Série, será devido o valor único de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI da 2ª Série ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

- b. pelos serviços de custódia, serão devidas parcelas adicionais anuais no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), totalizando R\$ 9.000,00 (nove mil reais) anuais, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
- c. em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao 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”;
- d. os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die; e
- e. as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

(k) Remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI. A remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI, no montante equivalente a R\$ 180,00 (cento e oitenta reais) pela Escrituração dos CRI e R\$ 1.000,00 (mil reais) devidos ao Banco Liquidante, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(l) Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto, no montante equivalente a R\$ 230,00 (duzentos e trinta reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(m) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI: A remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI, no montante equivalente a R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que,

referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(n) remuneração, pelos serviços de assessoria legal no âmbito da Operação de Securitização, devida ao escritório **Papi, Maximiano, Kawasaki e Advogados Associados**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.834.440/0001-32, em parcela única no montante equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI, sendo que a referida despesa deverá ser acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF;

(o) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

(p) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à assembleia especial dos titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(q) os honorários, despesas e custos, desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora, com exceção dos casos que decorrerem de culpa ou dolo da Securitizadora;

(r) 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, com exceção dos casos que decorrerem de culpa ou dolo da Securitizadora;

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

(t) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo, mas não se limitando a, taxas da B3, da CVM, da Anbima, bem como juntas comerciais

e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao presente Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

(u) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(v) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam relacionados aos CRI;

(w) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;

(x) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;

(y) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei ao Patrimônio Separado e a Securitizadora que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações atribuídas no Termo de Emissão;

(z) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia especial ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

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

(bb) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;

(cc) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, com exceção dos casos que decorrerem de culpa ou dolo da Securitizadora;

(dd) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado, com exceção dos casos que decorrerem de culpa ou dolo da Securitizadora;

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

(ff) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta, com exceção dos casos que decorrerem de culpa ou dolo da Securitizadora;

(gg) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial;

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

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

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

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

(ll) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização;
e

(mm) na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

17.1.1 Os valores referidos nesta cláusula 13.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (conforme definido abaixo) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

17.1.2 Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na cláusula 12.13 acima.

17.1.3 Nos termos do Termo de Emissão, a Emissora fica autorizada a deduzir da integralização das Notas Comerciais o montante das despesas iniciais (*flat*) conforme descritas no **Anexo VIII** a este Termo de Securitização (“Despesas Iniciais”). As demais Despesas serão arcadas pelo Fundo de Despesas.

17.1.4 Na hipótese da data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI, o agente de liquidação/banco liquidante dos CRI e/ou o Escriturador dos CRI continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na cláusula 13.1 acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

17.1.5 O Custo de Administração será custeado pelo Fundo de Despesas ou pelos recursos do Patrimônio Separado, e continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, de forma proporcional aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Fundo de Despesas ou, alternativamente, do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento do Custo de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com o Custo de Administração.

17.2 Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não recorrentes não mencionadas na cláusula 13.1 acima e relacionadas à Operação de Securitização, comprovadamente incorridas pela Emissora serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas (ou diretamente pela Devedora, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas), inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função (“Despesas Extraordinárias”): (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

17.2.1 Quaisquer Despesas Extraordinárias com valor isolado superior a um montante a ser posteriormente acordado entre as Partes ou que, em montante agregado considerando a totalidade das Despesas Extraordinárias incorridas até o referido momento sejam superiores ao referido montante, deverão ser previamente aprovadas pela Devedora.

17.3 Reestruturação da Operação de Securitização e Despesas: Em qualquer Reestruturação que venha a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, será devida pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, a ser arcada da forma prevista na cláusula 13.1 acima. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a um valor anual máximo, a ser posteriormente acordado entre as Partes. Também deverão ser arcados da forma prevista na cláusula 13.1 acima todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora.

17.3.1 Para fins deste Termo de Securitização, entende-se por “Reestruturação”, a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; e (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

17.4 Reembolso de Despesas: As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, e caso não haja recursos no Fundo de Despesas, deverão ser reembolsadas pela Devedora em até , mediante o aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado ou mediante a retenção de valores depositados na Conta do Patrimônio Separado que devessem ser pagos à Devedora a título de restituição de preço, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

17.5 Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: 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 13.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, sendo certo que a Emissora poderá notificar os Titulares dos CRI para que realizem o aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento da referida notificação.

17.5.1 As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários que remuneram aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

17.6 Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto na cláusula 13.5, acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da cláusula 13.1 acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a cláusula 13.8.1 abaixo; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na cláusula 18.1 abaixo.

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

17.7 Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Juros Remuneratórios aos quais esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

17.8 Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, incluindo-se o reembolso aos Titulares dos CRI de quaisquer valores aportados pelos mesmos conforme disposto no subitem 17.6(b) acima, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

17.9 A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Banco Liquidante e do Escriturador sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que atendidas as seguintes condições: (a) que a instituição que venha a substituir esteja entre as Instituições Financeiras

Permitidas, e **(b)** que não acarrete custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

18. Tratamento tributário aplicável aos Titulares dos CRI

18.1 Tratamento Tributário Aplicável aos Titulares dos CRI: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Titulares dos CRI. Cada Titular dos CRI deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

18.1.1 Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 dias: alíquota de 22,5%; **(b)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; **(c)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e **(d)** acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 (“Lei nº 8.981”).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 02 de setembro de 2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

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

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, de 06 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95. 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.

18.1.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

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

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

18.1.3 Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

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

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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

19. Publicidade

19.1 Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores, editais de convocação 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*, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e §4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar ao Agente Fiduciário dos CRI na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

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

20. Registro do Termo de Securitização

20.1 Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 26 da Lei nº 14.430.

21. Notificações

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

Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano

CEP 01451-000, São Paulo - SP

At.: Marcos Ribeiro do Valle e Controladoria e BackOffice

Tel.: 55 (11) 3074-4900

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

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

Telefone: (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)

21.2 Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos

originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário dos CRI caso tenham seus endereços alterados.

22. Fatores de Risco

22.1 Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Termo de Securitização todos os fatores de risco relacionados: **(a)** à Devedora; **(b)** ao controlador, direto ou indireto, ou ao grupo de controle da Devedora; **(c)** às controladas e coligadas da Devedora; **(d)** aos setores da economia nos quais a Devedora atua; e **(e)** à regulação dos setores em que a Devedora atua. Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

- (a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI:** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos 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 depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

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

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

- (c) **Baixa Liquidez no Mercado Secundário:** O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.
- (d) **Risco da existência de Credores Privilegiados:** A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

- (e) **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 através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Avalistas poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir 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.
- (f) **Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora:** Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial

ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

- (g) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A atuação da Emissora como companhia securitizadora depende da manutenção de seu registro junto à CVM, bem como depende das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.
- (h) 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.
- (i) 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.
- (j) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.
- (k) 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 fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

- (l) *Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros*: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.
- (m) *Risco Tributário*: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.
- (n) *Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora*: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.
- (o) *Risco em Função do Rito de Registro Automático*: A Oferta, registrada automaticamente na CVM nos termos da Resolução CVM 160, não tem o seu registro sujeito à análise prévia da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, inclusive na qualidade de distribuidora dos CRI, não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
- (p) *Risco de Amortização Extraordinária e Resgate dos CRI*: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- (q) *Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado*: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 13.4 acima.
- (r) *Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Especial*: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

- (s) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se, exclusivamente, a identificar eventuais contingências relacionadas ao Imóvel, à Devedora e aos Avalistas, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias, não tendo sido analisados contratos financeiros e instrumentos de dívida da Devedora a fim de verificar sua capacidade de pagamento em caso de execução das Garantias por ela prestadas. A não realização de auditoria jurídica completa, incluindo outros aspectos fora do escopo acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou o imóvel objeto da operação, podendo, eventualmente, ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.
- (t) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (s) acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinados documentos e esclarecimentos solicitados não foram apresentados e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.
- (u) Risco de Insuficiência das Garantia Reais Imobiliárias: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel a ser objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.
- (v) Risco de não constituição das Garantias: Na presente data, as garantias outorgadas, nos termos do Termo de Emissão e dos respectivos instrumentos de garantia, não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os respectivos contratos e seus documentos acessórios não foram registrados nos cartórios competentes e/ou na junta comercial competente, conforme o caso. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos e no Termo de Emissão, conforme o caso. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias e de órgãos públicos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.
- (w) Risco de Insuficiência das Garantias Fidejussórias: Não foi realizada, no âmbito da auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI, análise patrimonial dos Avalistas, de modo que não é possível garantir que possuirão patrimônio suficiente para fazer frente às obrigações assumidas em caso de execução do Aval.

Adicionalmente, tendo em vista a celebração de contratos de compra e venda tendo por objeto as futuras Unidades Autônomas do Empreendimento, em construção no Imóvel, a Alienação Fiduciária de Imóvel poderá ser considerada ineficaz com relação aos adquirentes que estejam quites com suas obrigações no âmbito da compra e venda das Unidades Autônomas, o que poderá prejudicar os Titulares dos CRI na eventual hipótese de excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel.

- (x) 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 de participação de terceiros, como Escriturador dos CRI, Banco Liquidante e a B3. Dessa forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme vier a ser deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais ou judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais que não der causa.
- (y) Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e amortização dos CRI: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos Créditos Imobiliários, lastro dos CRI, está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora, ao seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que a Devedora está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento da amortização e dos Juros Remuneratórios dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Uma vez que os pagamentos os Juros Remuneratórios e amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos em razão das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Garantias, podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Obrigações Garantidas. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

- (z) Risco dos pagamentos das Despesas serem arcados pelos Titulares de CRI: As Despesas da operação de securitização serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de

Despesas. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares dos CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar referidas as despesas, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares de CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas serão pagas preferencialmente dos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

- (aa) Risco relacionado à não realização de auditoria dos Recebíveis Os Recebíveis não serão objeto de auditoria financeira e jurídica. Deste modo, há risco de que os instrumentos que originarem os Recebíveis sejam formalizados de forma adversa, podendo conter imprecisões e/ou vícios financeiros e jurídicos, conforme o caso, o que pode impactar negativamente a segurança do recebimento do fluxo financeiro dos Recebíveis da forma esperada pelos Titulares dos CRI.
- (bb) Riscos relacionados à alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários: Caso os órgãos reguladores respectivos entendam e/ou interpretem que a Emissão não atende aos preceitos legais e regulatórios, bem como apontem exigências que ocasionem a suspensão da Oferta (conforme definido dos Documentos da Operação), se não sanados no prazo de suspensão, ocasionando a revogação da Emissão de forma definitiva;

Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional (“CMN”) publicou a Resolução CMN nº 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN nº 5.121, publicada em 1º de março de 2024, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

- (cc) Risco da não comprovação da Destinação de Recursos. Com base em precedentes analisados pelo Colegiado da CVM ao longo do tempo, passou a ser possível a emissão de CRI lastreados em créditos

considerados imobiliários devido a destinação dos recursos oriundos da emissão de tais títulos. A Devedora se obrigou a comprovar a destinação de recursos para fins de enquadramento do crédito durante a vigência da Emissão até a Data de Vencimento. Caso a não haja a efetiva comprovação da destinação de recursos até a Data de Vencimento, poderá ser interpretado a não caracterização total do lastro conforme exigido, o que poderá impactar diretamente a Emissão e os interesses dos Titulares dos CRI.

- (dd) Risco de Performance do Empreendimento Alvo. O Empreendimento Alvo encontra-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários, o que poderá impactar adversamente o adimplemento das obrigações pecuniárias atinentes aos CRI.
- (ee) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.
- (ff) Risco decorrente da não realização e/ou atualização da auditoria jurídica legal da Devedora, dos Avalistas, do Imóvel e das Garantias no âmbito da emissão dos CRI da 2ª Série. Não foi e não será realizada a auditoria jurídica legal da Devedora, dos Avalistas, do Imóvel e dos bens objeto das Garantias para fins da oferta pública e emissão dos CRI da 2ª Série. A ausência de auditoria jurídica legal (*due diligence*) pode gerar impactos adversos para os titulares dos CRI da 2ª Série, comprometendo a exequibilidade das Notas Comerciais da 2ª Série e das Garantias e, consequentemente, o pagamento dos valores decorrentes dos CRI da 2ª Série aos investidores. Por fim, não é possível garantir que não existem contingências em face da Devedora e dos Avalistas ou que recaiam sobre o Imóvel e/ou os bens objeto das Garantias que, se materializadas, afetarão sua capacidade de pagamento das Notas Comerciais da 2ª Série e, consequentemente, dos CRI da 2ª Série.
- (gg) Redução do índice das Garantias. A contratação de um novo financiamento imobiliário pela Devedora, por meio da emissão das Notas Comerciais da 2ª Série, e a consequente emissão dos CRI da 2ª Série, resultou no aumento do valor total da dívida contratada pela Devedora, reduzindo o índice das Garantias para 53,19%, uma vez que tais Garantias passaram a assegurar o cumprimento de todas as obrigações garantidas decorrentes das Notas Comerciais da 1ª Série e das Notas Comerciais da 2ª Série. Tal diminuição no índice das Garantias pode impactar adversa e negativamente os Créditos Imobiliários e as Garantias e, consequentemente os CRI.
- (hh) Risco de colocação parcial dos CRI da 2ª Série. Conforme descrito neste Termo de Securitização, a Oferta dos CRI da 2ª Série poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI da 2ª Série, desde que haja colocação, no mínimo, do Montante Mínimo. Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI da 2ª Série remanescentes serão cancelados, o que poderá afetar a liquidez dos CRI da 2ª Série colocados.

23. Disposições finais

23.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

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

23.4 Por força da vinculação do presente Termo de Securitização aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Emissora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

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

23.6 Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

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

24. Foro

24.1 Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI elegem o Foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

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

(Local, data e assinaturas apostas no documento original)

ANEXO I AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 73ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIO DITOLVO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”

Características dos Créditos Imobiliários
- Cédulas de Crédito Imobiliário -

Notas Comerciais da 1ª Série

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 10 de dezembro de 2024.	
Nº: 1	Série: 1	Tipo: Integral

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano					
CEP	01.451-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE VALORES E TÍTULOS MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ: 36.113.976/0004-34					
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	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: PIO DITOLVO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.					
CNPJ: 44.213.349/0001-87					
ENDEREÇO: Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 900, Vila Olímpia					
CEP	04.548-003	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO					
As 22.000 (vinte e duas mil) notas comerciais, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) emissão da Devedora (“ <u>Notas Comerciais</u> ”), emitidas nos termos do “ <u>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussória, para Colocação Privada, da Pio Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.</u> ”, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 10 de dezembro de 2024 (conforme aditado de tempos em tempos, “ <u>Termo de Emissão</u> ”).					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS					
---	--	--	--	--	--

R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais)

6. IMÓVEL LASTRO

O imóvel objeto da matrícula nº 115.497, do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Rua Paulo II, nº160, CEP: 05657-120, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Imóvel”).

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:

Data de Emissão:	10 de dezembro de 2024.
Prazo das Notas Comerciais:	1.459 (mil e quatrocentos e cinquenta e nove) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor da Emissão das Notas Comerciais:	R\$22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada <i>pro-rata temporis</i> , com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data da Primeira Integralização das Notas Comerciais, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será incorporado ao Saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso (“Atualização Monetária”).
Juros Remuneratórios das Notas Comerciais:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , a cada Período de Capitalização, equivalentes a 11,0000% (onze inteiros por cento) ao ano (“Juros Remuneratórios”). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista na cláusula 5.3.1 do Termo de Emissão.
Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série:	08 de dezembro de 2028.
Encargos Moratórios:	Sem prejuízo do disposto na Cláusula Nona do Termo de Emissão, 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: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) 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 comprovadamente incorridas para cobrança.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor das Notas Comerciais será pago conforme tabela constante do Anexo I ao Termo de Emissão.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais:	Os Juros Remuneratórios serão pagos conforme cronograma previsto no Anexo I ao Termo de Emissão.
Local de Pagamento:	São Paulo - SP, na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias:	Não há garantia real para esta CCI. As Notas Comerciais contarão com a garantia do Aval (conforme definido no Termo de Emissão), da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Termo de Emissão), da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Emissão) e da Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definido no Termo de Emissão), conforme previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação. Garantem as obrigações vinculadas aos Créditos Imobiliários, ainda, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, conforme disposições constantes do Termo de Emissão.

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Notas Comerciais da 2ª Série

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 22 de junho de 2026.	
Nº: 1	Série: 2	Tipo: Integral

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano					
CEP	01.451-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE VALORES E TÍTULOS MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ: 36.113.976/0004-34					
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	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: PIO DITOLVO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.					
CNPJ: 44.213.349/0001-87					
ENDEREÇO: Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 900, Vila Olímpia					
CEP	04.548-003	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO					
As 25.000 (vinte e cinco mil) notas comerciais, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) emissão da Devedora (“Notas Comerciais da 2ª Série”), emitidas nos termos do “ <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantias Reais e Fidejussória, para Colocação Privada, da Pio Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.</i> ”, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 10 de dezembro de 2024 (conforme aditado de tempos em tempos, “ <u>Termo de Emissão</u> ”).					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS					
R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)					

6. IMÓVEL LASTRO					
O imóvel objeto da matrícula nº 115.497, do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Rua Paulo II, nº160, CEP: 05657-120, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“ <u>Imóvel</u> ”).					

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:					
---------------------------------	--	--	--	--	--

Data de Emissão:	22 de junho de 2026.
Prazo das Notas Comerciais:	907 (novecentos e sete) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor da Emissão das Notas Comerciais:	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada <i>pro-rata temporis</i> , com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data da Primeira Integralização das Notas Comerciais, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será incorporado ao Saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso (“ <u>Atualização Monetária</u> ”).
Juros Remuneratórios das Notas Comerciais:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , a cada Período de Capitalização, equivalentes a 11% (onze por cento) ao ano (“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista na cláusula 5.3.1 do Termo de Emissão.
Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série:	15 de dezembro de 2028.
Encargos Moratórios:	Sem prejuízo do disposto na Cláusula Nona do Termo de Emissão, 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: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) 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 comprovadamente incorridas para cobrança.

Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor das Notas Comerciais será pago conforme tabela constante do Anexo I ao Termo de Emissão.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais:	Os Juros Remuneratórios serão pagos conforme cronograma previsto no Anexo I ao Termo de Emissão.
Local de Pagamento:	São Paulo - SP, na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias:	Não há garantia real para esta CCI. As Notas Comerciais contarão com a garantia do Aval (conforme definido no Termo de Emissão), da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Termo de Emissão), da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Emissão) e da Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definido no Termo de Emissão), conforme previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação. Garantem as obrigações vinculadas aos Créditos Imobiliários, ainda, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, conforme disposições constantes do Termo de Emissão.

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO II AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 73ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIO DITOLVO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”

Cronograma de Pagamento dos CRI

1ª SÉRIE			
Período	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	10/12/2024		
1	10/01/2025	0,3333%	Sim
2	10/02/2025	0,3333%	Sim
3	10/03/2025	0,3333%	Sim
4	10/04/2025	0,3333%	Sim
5	12/05/2025	0,3333%	Sim
6	10/06/2025	0,3333%	Sim
7	10/07/2025	0,3333%	Sim
8	11/08/2025	0,3333%	Sim
9	10/09/2025	0,3333%	Sim
10	10/10/2025	0,3333%	Sim
11	10/11/2025	0,3333%	Sim
12	10/12/2025	0,3333%	Sim
13	12/01/2026	0,3333%	Sim
14	10/02/2026	0,3333%	Sim
15	10/03/2026	0,3333%	Sim
16	10/04/2026	0,3333%	Sim
17	11/05/2026	0,3333%	Sim
18	10/06/2026	0,3333%	Sim
19	10/07/2026	0,3333%	Sim
20	10/08/2026	0,3333%	Sim
21	10/09/2026	0,3333%	Sim
22	13/10/2026	0,3333%	Sim
23	10/11/2026	0,3333%	Sim
24	10/12/2026	0,3333%	Sim
25	11/01/2027	0,3333%	Sim
26	10/02/2027	0,3333%	Sim
27	10/03/2027	0,3333%	Sim
28	12/04/2027	0,3333%	Sim
29	10/05/2027	0,3333%	Sim
30	10/06/2027	0,3333%	Sim
31	12/07/2027	0,3333%	Sim
32	10/08/2027	0,3333%	Sim

33	10/09/2027	0,3333%	Sim
34	11/10/2027	0,3333%	Sim
35	10/11/2027	0,3333%	Sim
36	10/12/2027	0,3333%	Sim
37	10/01/2028	0,3333%	Sim
38	10/02/2028	0,3333%	Sim
39	10/03/2028	0,3333%	Sim
40	10/04/2028	0,3333%	Sim
41	10/05/2028	0,3333%	Sim
42	12/06/2028	0,3333%	Sim
43	10/07/2028	0,3333%	Sim
44	10/08/2028	0,3333%	Sim
45	11/09/2028	0,3333%	Sim
46	10/10/2028	0,3333%	Sim
47	10/11/2028	0,3333%	Sim
48	11/12/2028	100,0000%	Sim

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

2ª SÉRIE			
Período	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	22/06/2026		
1	10/07/2026	0,3333%	Sim
2	10/08/2026	0,3333%	Sim
3	10/09/2026	0,3333%	Sim
4	13/10/2026	0,3333%	Sim
5	10/11/2026	0,3333%	Sim
6	10/12/2026	0,3333%	Sim
7	11/01/2027	0,3333%	Sim
8	10/02/2027	0,3333%	Sim
9	10/03/2027	0,3333%	Sim
10	12/04/2027	0,3333%	Sim
11	10/05/2027	0,3333%	Sim
12	10/06/2027	0,3333%	Sim
13	12/07/2027	0,3333%	Sim
14	10/08/2027	0,3333%	Sim
15	10/09/2027	0,3333%	Sim
16	11/10/2027	0,3333%	Sim
17	10/11/2027	0,3333%	Sim
18	10/12/2027	0,3333%	Sim
19	10/01/2028	0,3333%	Sim
20	10/02/2028	0,3333%	Sim
21	10/03/2028	0,3333%	Sim
22	10/04/2028	0,3333%	Sim
23	10/05/2028	0,3333%	Sim
24	12/06/2028	0,3333%	Sim
25	10/07/2028	0,3333%	Sim
26	10/08/2028	0,3333%	Sim
27	11/09/2028	0,3333%	Sim
28	10/10/2028	0,3333%	Sim
29	10/11/2028	0,3333%	Sim
30	18/12/2028	100,0000%	Sim

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO III AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 73ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIO DITOLVO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”

Declaração do Coordenador Líder

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeira Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Coordenador Líder”), na qualidade de coordenador da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 73ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A. (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), **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 Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos de Recebíveis Imobiliários Devidos pela Pio Ditolve Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.” (“Termo de Securitização”).

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

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

São Paulo - SP, 10 de dezembro de 2024.

(assinaturas apostas no documento original)

ANEXO IV AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 73ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIO DITOLVO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. LTDA.”

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora e distribuidora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série de sua 73ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (i) verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário dos CRI da Oferta e o Coordenador Líder (conforme definido nos Documentos da Operação), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pio Ditolve Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.” (“Termo de Securitização”) celebrado nesta data entre a Emissora e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 17”), com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário dos CRI”); (ii) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (a) os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) decorrentes das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização) e representados pela CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (b) as Garantias; (c) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); e (d) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens “a” e “c”, acima, constituindo os Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização); e (iii) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, que, nesta data, está com seu cadastro de emissor devidamente atualizado.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

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

São Paulo - SP, 10 de dezembro de 2024.

(assinaturas apostas no documento original)

ANEXO V AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 73ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIO DITOLVO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”

***Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
- Agente Fiduciário dos CRI -***

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910
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
RG nº 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

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: 73ª
Número da Série: 1ª série
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 42.000 (quarenta e dois mil) CRI
Forma: Nominativa escritural

DECLARA, nos termos da Resolução CVM, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - 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 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-

2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, 10 de dezembro de 2024.

(assinaturas apostas no documento original)

ANEXO VI AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 73ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIO DITOLVO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”

Declaração da Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 1ª Andar, Conjuntos nº 1001 e 1002, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados abaixo, na qualidade de instituição custodiante da “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida a CCI (conforme definido no Termo de Securitização, definido abaixo), vinculada como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 73ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., nos termos do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos de Recebíveis Imobiliários Devidos pela Pio Ditolve Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização”), **DECLARA**, para os devidos fins, que lhe foi entregue para custódia: 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI; 1 (uma) via digital do Termo de Securitização; e 1 (uma) via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais. Ainda, declara que realizou o registro da CCI perante a **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3**.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

A assinatura do presente documento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - 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 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, 10 de dezembro de 2024.

(assinaturas apostas no documento original)

ANEXO VII AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 73ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIO DITOLVO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”

Descrição do Empreendimento Alvo e Cronograma de Destinação dos Recursos

Tabela 1: Empreendimentos Alvo

Empreendimento o Alvo (RGI/Endereço, Matrícula)	Proprietária (CNPJ/CPF)	Possui Habite-se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Alvo	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento o objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Está sob o regime de incorporação ?
Matrícula nº 115.497 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (Endereço do imóvel: Rua Paulo II, nº160, CEP: 05657-120)	Pio Ditolvo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Não	R\$ 47.000.000,00	100%	R\$ 10.000.000,00	Sim, a 37ª emissão da Habitasec Securitizadora S/A.	Sim

Empreendimento o Alvo (RGI/Endereço, Matrícula)	Proprietária (CNPJ/CPF)	Possui Habite -se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimen to Alvo	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento o objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Está sob o regime de incorporação ?
	TOTAL		R\$ 47.000.000,00	100%	R\$ 10.000,00		

Tabela 2: Forma de Destinação de Recursos

Notas Comerciais da 1ª Série (considerando o valor total da emissão das Notas Comerciais da 1ª Série, nos termos do Termo de Emissão)

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)							
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
		2024	2025	2025	2026	2026	2027
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Casa Raízes by Ditolvo	42.000.000,00	2.666.667,00	8.000.000,00	8.000.000,00	8.000.000,00	8.000.000,00	5.333.333,00
Total	42.000.000,00	2.000.000,00	8.000.000,00	8.000.000,00	8.000.000,00	8.000.000,00	5.333.333,00

Notas Comerciais da 2ª Série

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)							
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2026	2026	2027	2027	2028	2028
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Casa Raízes by Ditolvo	25.000.000,00	4.500.000,00	14.000.000,00	4.500.000,00	2.000.000,00	0	0
Total	25.000.000,00	4.500.000,00	14.000.000,00	4.500.000,00	2.000.000,00	0	0

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

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral.

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2021	R\$ 15.860.000,00
01 a 12 de 2022	R\$ 28.150.000,00
01 a 12 de 2023	R\$ 67.300.000,00
Total	R\$ 111.310.000,00

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VIII AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 73ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIO DITOLVO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”

Despesas da Operação de Securitização e Valores Retidos

CRI da 1ª Série

Custos de Emissão	Agente	Alíquota ou Valor	Tributos	Total Geral	% do Total
Emissão	Habitasec	R\$ 40.625,00	12,15%	R\$ 46.243,60	10,62%
Distribuição	Habitasec	R\$ 9.375,00	12,15%	R\$ 10.671,60	2,45%
Originação	Parceiro	R\$ 160.000,00	6,00%	R\$ 170.212,77	39,10%
Assessor Legal	PMK	R\$ 100.000,00	14,53%	R\$ 117.000,12	26,87%
Agente de Medição de Obra	Monitori	R\$ 5.000,00	0,00%	R\$ 5.000,00	1,15%
Registro emissão do CRI	B3	0,029% do CRI	0,00%	R\$ 12.180,00	2,80%
Registro do lastro na B3	B3	0,003% das CCI	0,00%	R\$ 1.260,00	0,29%
Taxa de Verificação	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R\$ 12.600,00	2,89%
Implantação do CRI	Oliveira Trust	R\$ 7.000,00	12,15%	R\$ 7.968,13	1,83%
Agente Fiduciário – 1a Parcela	Oliveira Trust	R\$ 18.000,00	12,15%	R\$ 20.489,47	4,71%

Instituição Custodiante - 1a Parcela	Oliveira Trust	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82	1,57%
Registro da CCI	Oliveira Trust	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	1,31%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela	Habitasec	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22	1,05%
Monitoramento de Carteira - 1a Parcela	Monitori	R\$ 4.200,00	0,00%	R\$ 4.200,00	0,39%
Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,002924% do CRI	0,00%	R\$ 10.441,00	2,40%
Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,004177% do CRI	0,00%	R\$ 12,53	0,00%
Total				R\$ 435.353,77	100,00%

CRI da 2ª Série

Custos de Emissão	Agente	Alíquota ou Valor	Tributos	Total Geral	% do Total
Restruturação	Habitasec	R\$ 24.308,30	12,15%	R\$ 27.670,23	19,32%
Assessor Legal	Cepeda Advogados	R\$ 40.000,00	15,61%	R\$ 47.398,98	33,10%
Agente de Medição de Obra	Monitori	R\$ 15.000,00	0,00%	R\$ 15.000,00	10,48%
Registro emissão do CRI	B3	0,029% do CRI	0,00%	R\$ 7.250,00	5,06%
Registro do lastro na B3	B3	0,003% das CCI	0,00%	R\$ 750,00	0,52%

Taxa de Verificação	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R\$ 7.500,00	5,24%
Agente Fiduciário – Implantação da 2ª Série	Oliveira Trust	R\$ 9.401,56	12,15%	R\$ 10.701,83	7,47%
Instituição Custodiante - 1a Parcela	Oliveira Trust	R\$ 3.000,00	12,15%	R\$ 3.414,91	2,38%
Registro da CCI	Oliveira Trust	R\$ 3.000,00	12,15%	R\$ 3.414,91	2,38%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela	Habitasec	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22	3,18%
Análise de Orçamento para Término de Obra	Monitori	R\$ 17.000,00	0,00%	R\$ 4.200,00	0,39%
Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,002778% do CRI	0,00%	R\$ 9.919,00	6,93%
Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,003968%% do CRI	0,00%	R\$ 1.416,00	1%
Total				R\$ 143.189,09	100,00%

Custos de Manutenção de Emissão dos CRI

Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral	% do Total
Escrituração do CRI	Itaú	R\$ 180,00	0,00%	R\$ 180,00	0,26%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22	6,69%
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 90,00	0,00%	R\$ 90,00	0,13%

Agente de Medição de Obras	Monitori	R\$ 15.000,00	0,00%	R\$ 15.000,00	22,03%
Auditoria	Moore	R\$ 230,00	0,00%	R\$ 230,00	0,34%
Contabilidade	Diversos	R\$ 350,00	0,00%	R\$ 350,00	0,51%
Liquidante	B3	R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00	1,47%
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	R\$ 27.000,00	12,15%	R\$ 30.734,21	45,15%
Escrituração da Nota Comercial	Oliveira Trust	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	8,36%
Custódia das CCI	Oliveira Trust	R\$ 9.000,00	12,15%	R\$ 10.244,74	15,05%
Estimativa Total Mês				R\$ 68.073,69	100%
Estimativa Total Ano				R\$ 816.884,28	100%

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IX AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 73ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIO DITOLVO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”

Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário dos CRI Atua

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Emissora: HABITASEC 64E	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.440.000,00	Quantidade de ativos: 10440
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Conformidade assinada pelos Representantes da Securitizadora. Ref: 2024 e 2025; - Contratos Sociais da Fiduciante e Sociedade, devidamente atualizados. Ref: 2024 e 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) João José Vieira de Oliveira, (b) J.J.H. Construção, Engenharia e Comércio Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.681.653/0001-09, (c) Protekto Investimentos e Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 29.421.423/0001-67; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos e todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da D & W Incorporação 1 SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 30.497.761/0001-61; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - obre 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: 115
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 10/05/2046	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 115
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 10/05/2046	
Taxa de Juros:	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.637.000,00	Quantidade de ativos: 25637
Data de Vencimento: 22/05/2026	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos referente ao 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos avalistas Montreal, Montrecon, Badressa, Andressa, Eric, Bárbara e Jorge Zaki Khouri; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Garantia(s) acima passará(ão) a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - prestada pelos fiduciários Montrecon e Andressa ;(iv) Cessão Fiduciária ; (v) Fundo(s) - Fundo de Despesas, Fundo de Juros e Fundo de Obras; (vi) Seguro Completion - seguro contratado pela Devedora, junto à Seguradora; (vii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - composto por Créditos Imobiliários; CCI; Garantias; Conta do Patrimônio Separado; Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo no(s) Fundo(s); Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi, Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 15/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 17% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Habite-se do empreendimento POEHMA - LAGO NEGRO; - Laudo de Avaliação do Imóvel Atualizado, referente março de 2024 e 2025. - Declaração de Destinação de Recursos, acompanha dos documentos	

comprobatórios. Ref: 1º e 2º semestres de 2025; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, constando a atualização da lista dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária de Frações de Tempo vendidas. Ref: Janeiro de 2024 a dezembro de 2025. - DFs Sociedade HOTEL GRAMADO - (2025); - IRPF Eduardo Passold - Ref: 2024 e 2025.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de reserva;

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 17
Volume na Data de Emissão: R\$ 131.000.000,00	Quantidade de ativos: 131000
Data de Vencimento: 19/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,72% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Imóveis descritos conforme Tabela 1: Identificação dos Imóveis Destinatários do Termo de Securitização. (ii) Fundo de Despesas: mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo de Despesa estão devidamente pormenorizadas no Lastro.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 21/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de IR dos Garantidores (2023); - Informações Trimestrais de Rendimento (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2023 e 2024); - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos com os documentos comprobatórios (1º semestre de 2023 e 2º semestres de 2025); - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Cuiabá, Mato Grosso; - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia registrado no RTD de Cuiabá, Mato Grosso.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestados pelos avalistas, sendo eles: V300 Construções Ltda, Vivart Engenharia Ltda, FELIPE CARLESSO DE OLIVEIRA, LAIANE TAVARES BENTO e VICTOR ARANTES BENTO; (II) Cessão Fiduciária: Cede a posse indireta de todos os Direitos Creditórios existente, bem como se compromete a ceder todos os Direitos Creditórios Compromissados; (III) Alienação de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de Matrícula nº 106.331, registrado no Cartório a 1 Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá, MT. Além disso aliena também as Unidades descrita no Anexo III do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel bem como as melhorias, benfeitorias que sejam feitas nas Unidades. (IV) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 100% das Quotas representativas da totalidade do Capital Social, bem como as Quotas representativas que venha a ser somadas as Quotas ou ao Capital Social; (V) Fundo de Custos Ordinários; (VI) Fundo de Obra; (VII) Fundo de Reserva;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 30/10/2031	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais da Emissora (4º trimestre de 2023, 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2024 e 4º trimestres de 2025). - Comprovantes de quitação de condomínio e IPTU das Vagas Autônomas. Ref: 2025.	

Garantias: (i) Fiança prestada por HBR ESTACIONAMENTOS LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Helbor Dual Mogilar: a alienação fiduciária, pela HBR Estacionamentos, das vagas de estacionamento do empreendimento denominado Condomínio Helbor Dual Patteo Mogilar; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Helbor Offices: a alienação fiduciária, pela HBR Estacionamentos, das vagas de estacionamento dos empreendimentos denominados Helbor Offices São Paulo I, Helbor Offices São Paulo II Torre Norte e Helbor Offices São Paulo II Torre Sul; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - Square Offices: a alienação fiduciária, pela HBR Estacionamentos, das vagas de estacionamento do empreendimento denominado Edifício Square Offices & Mall; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel - Helbor Patteo Mogilar: a alienação fiduciária, pela Devedora, das vagas de estacionamento do empreendimento denominado Helbor Patteo Mogilar Sky Mall & Offices; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas: a alienação fiduciária, pela Devedora, da totalidade das quotas de sua titularidade representativas do capital social da HBR Estacionamentos e da HBR 10, em favor da Debenturista, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas de Sociedade Empresarial Limitada em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora e a Debenturista, com a interveniência e anuência da HBR Estacionamentos e da HBR 10; (vii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: a cessão fiduciária, pela HBR Estacionamentos, da conta nº 984-9, agência 3374, no Banco Bradesco S.A. (cód. 237), de titularidade da HBR Estacionamentos (Conta Escrow) e, pelas Sociedades Controladas, dos percentuais dos recebíveis de suas titularidades; (viii) Fundo de Reserva;

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.000.000,00	Quantidade de ativos: 22000
Data de Vencimento: 30/10/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula nº 436.758 do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital SP, apartamento nº 703-B Bloco Bari da Torre Alfa, integrante do empreendimento denominado Idea Condominium, devidamente registrada - AGT 11.04.2025.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) o Fundo de Reserva; (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Despesas	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34000
Data de Vencimento: 28/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Comercialização; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária Direitos Creditórios FIT; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Aval.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 32
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.000,00	Quantidade de ativos: 9900
Data de Vencimento: 22/05/2040	
Taxa de Juros: IPC + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos, com toda documentação comprobatória (1º e 2º semestre de 2025); - Habite-se do Empreendimento; - Declaração de Imposto de Renda dos Fiadores Pessoa Física referente aos exercícios sociais de 2024.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.470.000,00	Quantidade de ativos: 24470
Data de Vencimento: 16/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora. Ref 2024 e 2025; - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações e disposições dos Documentos da Operação. Ref 2024; - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024 e 2025); -Obs: prazo de 180 concedido para o cumprimento da obrigação - 19/01/2026 - Informações Financeiras Trimestrais devidamente auditadas (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2024 e 2025) -Obs: prazo de 180 concedido para o cumprimento da obrigação - 19/01/2026.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: GUSTAVO ALEXANDRE CAPELUP e THAIANA HELOISE PEREIRA CAPELUP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras One Life; (iv) Fundo de Obras Easy; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel One House - Alienação Fiduciária sobre os Imóveis e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício Easy e Edifício One House; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel One Life - Alienação Fiduciária sobre o Imóvel e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício One Life.	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.236.000,00	Quantidade de ativos: 21236
Data de Vencimento: 15/10/2034	
Taxa de Juros: IGP-M + 9,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os Imóveis: (a) objeto da matrícula nº 295.665 do 9º RGI São Paulo - SP; (b) objeto da matrícula nº 189.343 do 8º RGI São Paulo - SP; (c) objeto da matrícula nº 184.451 do 8º RGI São Paulo - SP; (d) objeto da matrícula nº 228.990 do 6º RGI São Paulo - SP; (e) objeto da matrícula nº 102.653 do 5º RGI São Paulo - SP; (f) objeto da matrícula nº 124.619 do 2º RGI São Paulo - SP; (g) objeto da matrícula nº 260.037 do 15º RGI São Paulo - SP; (h) objeto da matrícula nº 259.921 do 15º RGI São Paulo - SP; (i) objeto da matrícula nº 259.920 do 15º RGI São Paulo -SP; (j) objeto da matrícula nº 421.269 do 11º RGI São Paulo - SP; (k) objeto da matrícula nº 421.421 do 11º RGI São Paulo - SP; (l) objeto da matrícula nº 421.260 do 11º RGI São Paulo - SP; (m) objeto da matrícula nº 421.243 do 11º RGI São Paulo - SP; (n) objeto da matrícula nº 421.242 do 11º RGI São Paulo - SP; (o) objeto da matrícula nº 251.952 do 1º RGI São José dos Campos - SP; (p) objeto da matrícula nº 157.053 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (q) objeto da matrícula nº 156.827 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (r) objeto da matrícula nº 157.053 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (s) objeto da matrícula nº 157.004 do 1º RGI	

São Bernardo do Campo - SP; (t) objeto da matrícula nº 149.745 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (u) objeto da matrícula nº 149.969 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (v) objeto da matrícula nº 149.833 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (ii) Fundo de Reserva.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 25/08/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro de Obras Havan, devidamente renova ou o envio da Apólice de Seguro Patrimonial endossada à Securitizadora. Ref 09.2025; - Declaração de Conformidade. Ref: 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Garantidores: (a) ANDRÉ LUIS SIMONETTE, (b) CATARINA APARECIDA SIMONETTE LEOPARDI, (c) DANIELA CRISTINA SIMONETTE, (d) MARLENE VIVIANI SIMONETTE; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 170.383 do 2º Cartório de Registros de Imóveis de Jundiaí.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: (a) DANIELA RUFFEIL ISHAK FERREIRA, (b) PATRÍCIA RUFFEIL ISHAK; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação Fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Level Incorporação, Construção e Venda Ltda., inscrita no CNPJ nº 33.075.312/0001-13; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundos de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 09/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 42.356.533/0001-50, (b) ALEXANDRE JORGE KLAUS WANDERLEY, (c) EDUARDO JORGE KLAUS WANDERLEY, (d) EMMANUELLE SAMARCOS WANDERLEY, (e) MARIANA RIBEIRO WANDERLEY; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 83.100 do 2º Oficial do Registro de Imóveis de Recife/PE; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre as participações da PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES AURORA PRINCE SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 43.167.004/0001-71; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foi cedido a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens	

eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: INCC + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração Anual assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 57
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 06/06/2029	
Taxa de Juros:	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MARCELO GINZBERG, (b) ALAN GINZBERG, (c) ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., inscrita perante o CNPJ nº 06.166.939/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) 100% (cem por cento) das Quotas da AR15 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ nº 24.503.399/0001-91, e (b) 100% (cem por cento) das Quotas da AR11 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 18.181.104/0001-05; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre (a) o imóvel objeto da matrícula da matrícula nº 205.740, do 8º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo/SP, e (b) o imóvel objeto da matrícula da matrícula nº 161.913, do 10º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo/SP; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - após o registro do memorial de incorporação de cada um dos Empreendimentos, serão cedidos os direitos creditórios que recairão sobre determinadas unidades autônomas dos Empreendimentos ou sobre determinada fração ideal de cada um dos Empreendimentos; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.176.000,00	Quantidade de ativos: 10176
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Emitente, Ref: 31.12.2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Fiadora, Ref: 31.12.2025; - Contrato Social da Fiduciante, devidamente atualizado (31-12-2025);	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores (a) REALIZA CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.991.176/0001-92, (b) DANIELA CRISTINA DO NASCIMENTO, (c) JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JUNIOR, (d) LUIZ GUSTAVO DO NASCIMENTO, (e) MELINA RODRIGUES DE LIMA NASCIMENTO, (f) THAIS FARAH MARQUEZ DO NASCIMENTO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das 100.000 (cem mil) quotas de emissão da REALIZA EMPREENDIMENTOS GOIÂNIA I SPE ? LTDA., inscrita no CNPJ nº 42.589.669/0001-00, (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas às Fiduciárias, representativas do capital social da Devedora, seja qual for o motivo ou origem, incluindo, sem limitação, quaisquer	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.500.000,00	Quantidade de ativos: 38500
Data de Vencimento: 29/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Contrato Social Atualizado - 2025; - Aditamento à CCB, a fim de alterar as Cláusulas 6.1.5 e 6.1.7 do Lastro, para aumentar o número de unidades da AFI a serem liberadas, conforme aprovado na assembleia realizada no dia 23-10-2025; - Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas das Emitente e Garantidores. Ref: 31.12.2024	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) FRANCO RIBEIRO CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.874.048/0001-76, (b) ROMES FRANCO RIBEIRO, (c) ROMES PEREIRA FRANCO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da SPE FRANCO RIBEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.661.263/0001-7, incluindo (a) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (b) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (c) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula 101.644 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos e todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas (vi) Fundo de Obras (vii) Fundo de Reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 58

Volume na Data de Emissão: R\$ 32.200.000,00	Quantidade de ativos: 32200
Data de Vencimento: 29/08/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Anuais da Devedora. Ref: 2024 e 2025; - Declaração de Veracidade da Devedora. Ref: 2025; - Relatório de Gestão Mensal (dezembro de 2024 a dezembro de 2025); - Aditamento ao Contrato e Cessão Fiduciária, a fim de alterar o valor mensal dos contratos de gestão, conforme descritos no Anexo I do contrato - AGT 12/06/2025; - Cópia do contrato social devidamente atualizado da Sociedade. Ref: 2024 e 2025.	
Garantias: A Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto.	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 82
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 17/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Carolina; (b) Guilherme; e (c) Juliana; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (CAP) - Alienação fiduciária sobre imóvel registrado sobre matrícula de nº 11.757 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (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: 83
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.500.000,00	Quantidade de ativos: 27500
Data de Vencimento: 22/04/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Certidões fiscais, fazendárias, de distribuição de ações civis, trabalhistas e falimentares. Ref: 3º e 4º trimestres de 2025; - Verificação da Razão de Garantia do Estoque (junho a dezembro 2025); - Contrato de Cessão Fiduciária - Green Village, devidamente registrado no RTD competente; - Ata da Reunião de Sócios da GREEN VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	

Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Duvoisin) - Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios decorrentes das unidades imobiliárias já comercializadas do Empreendimento Duvoisin; e (b) direitos creditórios futuros que decorrerão da venda futura de unidades imobiliárias do Empreendimento em estoque. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Green Village) - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da venda de unidades imoniliárias já comercializadas do empreendimento "Loteamento Green Village"; e (b) direitos creditórios futuros que decorrerão da venda futura de unidades imobiliárias do Empreendimento Green Village; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 2.823.486 quotas da Duvoisin Garuva Lotementos SPE, representanes de 69,37% de seu capital social, de titularidade de Andreson Abecker e Abecker Empreendimentos Imobiliários. Fica estipulado que, até o dia 31/12/2026, Anderson Abecker tem a obrigação de integralizar 2.071.675 quotas; (iv) Aval - Aval cedido por: (a) Duvoisin Garuva Loteamentos SPE; (b) Anderson Becker; e (c) Morgana Rosa Becker; e (v) Fundo de Despesas.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 88
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.199.000,00	Quantidade de ativos: 63199
Data de Vencimento: 22/04/2050	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula de nº 7.380, devidamente registrada com a AFI;	
Garantias: Garantia: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Kasulke) - Cessão fiduciária sobre (a) direitos creditórios decorrentes das unidades imobiliárias já comercializadas dos Empreendimentos; e (b) direitos creditórios futuros que decorrerão da venda futura de unidades imobiliária do Empreendimento em estoque; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Green Village) - Cessão fiduciária sobre (a) direitos creditórios decorrentes das unidades imobiliárias já comercializadas dos Empreendimentos; e (b) direitos creditórios futuros que decorrerão da venda futura de unidades imobiliária do Empreendimento em estoque; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária de imóvel sobre imóvel registrado sob matrícula de nº 7.380 do Registro Geral de Imóveis de Garuva/SC; (iv) Aval - Aval cedido por (a) Abecker Empreendimentos; (b) Anderson Abecker; e (c) Morgana Rosa Abecker; e (v) Fundo de Reserva.	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 97
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.104.000,00	Quantidade de ativos: 19104
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão (dezembro 2025).	
Garantias: Garantia: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Luiz Andre Matarazzo; (b) Ricardo Casali Pavan; (c) Guilherme Fernandes Bonini; e (d) Gonçalo Lara Campos Matarazzo; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 94
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.000.000,00	Quantidade de ativos: 44000
Data de Vencimento: 29/11/2040	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, com a matrícula nº 25.183 devidamente registrada; - Alteração do Contrato Social da Azzurra Empreendimentos Ltda., para fins de inclusão de alienação fiduciária de quotas, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina; - Relatório de Medição (dezembro de 2025); - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos; - Relatório Mensal de Gestão (dezembro de 2025).	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 84
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.804.000,00	Quantidade de ativos: 30804
Data de Vencimento: 17/06/2047	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras (Dezembro de 2025).	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes da venda de unidades imobiliárias do Empreendimento Central Garden - Ziel; (ii) Alienação fiduciária constituída sobre a totalidade das ações detidas pela Abecker Urbanismo Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 54.848.606/0001-00; (iii) Aval. Garantia fidejussória de aval outorgada pelos Avalistas; (iv) Fundo de Reserva. Fundo de reserva constituído mediante a retenção de parte do Valor Total da Emissão na Conta do Patrimônio Separado, correspondente ao montante de R\$ 3.557.148,00 (três milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil, cento e quarenta e oito reais), que será administrado pela Credora, na forma deste Termo de Emissão, e que servirá como garantia do pagamento de, no mínimo, 18 (dezoito) parcelas dos Juros Remuneratórios dos CRI, devendo obedecer, a todos tempo, a um montante mínimo correspondente a 3 (três) parcelas de juros e amortização dos CRI.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 109
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000
Data de Vencimento: 24/11/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Cessão Fiduciária - A totalidade dos direitos creditórios decorrentes da venda de unidades imobiliárias do Empreendimento ("Direitos Creditórios"), tanto as já comercializadas quanto as futuras em estoque. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Sobre a totalidade das quotas detidas pela Abecker no capital social da MIRANTE DA SERRA LTDA.. (iii) Aval - Prestado por Anderson Becker, Morgana Rosa Becker e ABECKER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (iv) Fundo de Reserva - Constituído pela retenção de parte do Valor Total da Emissão na Conta do Patrimônio Separado. Inicialmente, de R\$ 4.647.370,00 , e posteriormente, o Montante Mínimo deverá corresponder a, no mínimo, 3 (três) parcelas de Amortização e Remuneração dos CRI. (v) Fundo de Obras - Fundo para a conclusão das obras do Empreendimento, constituído pela retenção de parte do Valor Total da Emissão e/ou de valores disponíveis na Conta do Patrimônio Separado. (vi) Fundo de Despesa - Constituído pela retenção inicial e manutenção de R\$ 100.000,00 na Conta do Patrimônio Separado para o pagamento das Despesas recorrentes relacionadas ao Patrimônio Separado.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 104
Volume na Data de Emissão: R\$ 46.000.000,00	Quantidade de ativos: 46000
Data de Vencimento: 24/10/2048	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Os valores do P.U não estão sendo disponibilizados em nosso site, em razão do descasamento das bases de precificação. Todavia, insta salientar que os eventos de pagamento de Juros e Principal vem sendo devidamente liquidados na B3. Pendências: - Notificações enviadas aos Adquirentes das unidades imobiliárias do Empreendimento, acerca da Cessão Fiduciária (Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Artigo:1.6); - Relatório Mensal de Gestão (Contendo a verificação de suficiência dos fundos e razões de garantia) - Dezembro de 2025. - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, acompanhada da matrícula(s) devidamente registrada(s).	
Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Obras; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 113
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.480.000,00	Quantidade de ativos: 14480
Data de Vencimento: 24/03/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Prestada de forma solidária pelos fiadores (RC Bastos Empreendimentos Imobiliários, Agropecuários e Participações Ltda., Cinqui 22 Participações Societárias Ltda, e Toca Participações Ltda). (ii) Coobrigação: Assumida diretamente pela SPE Aparecida Leste Ltda. (Cedente), que responde de forma solidária pela solvência dos devedores originais dos créditos imobiliários lastro. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Constituída pela Cedente (SPE Aparecida Leste Ltda.), abrangendo os direitos creditórios decorrentes da comercialização futura de lotes do Empreendimento Imobiliário "Cidade Verde Aparecida". (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Prestada pelos Fiadores (RC Bastos, Cinqui 22 e Toca Participações), incidindo sobre a totalidade das quotas de emissão da Cedente que sejam de suas titularidades. (v) Fundo de Reserva: Constituído inicialmente por meio de retenção equivalente a 3,20% do valor de cada integralização. Caso fique abaixo do nível mínimo exigido, a SPE Aparecida Leste Ltda. (Cedente) fica obrigada a recompor o saldo com recursos próprios em até 5 dias úteis se as arrecadações mensais forem insuficientes.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 19/03/2029	

Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Fiador no Contrato de Cessão: Garantia fidejussória prestada de forma solidária e onerosa pelo Sr. Jorge Zaki Khouri. O fiador assume a posição de principal pagador das Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos benefícios de ordem e faculdades de exoneração previstos no Código Civil. (ii) Coobrigação prestada pela Cedente no Contrato de Cessão: Garantia pela qual o Montreal Fundo de Investimento Imobiliário assume responsabilidade solidária pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários. A Cedente responde pela legitimidade, existência e solvência dos créditos devidos pela Locatária (Tata Consultancy Services). (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel BLV: Propriedade fiduciária de primeiro grau sobre a fração ideal de 40% do Edifício Comercial Francisco Januário, em Londrina/PR. A garantia é outorgada pela BLV Participações para assegurar todas as obrigações principais e acessórias da Emissão. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação da totalidade (100%) das quotas sociais da BLV Participações, outorgada pela Montreal Empreendimentos Imobiliários. Inclui todos os direitos inerentes às quotas, como lucros e dividendos, para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas. (v) Fundo de Reserva: Constituído com a retenção inicial de R\$ 1.000.000,00 dos recursos da primeira integralização. Após a emissão, deve manter um saldo mínimo permanente de R\$ 200.000,00 para cobrir eventuais inadimplementos ou descasamentos de índices.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.300.000,00	Quantidade de ativos: 18300
Data de Vencimento: 25/01/2030	
Taxa de Juros: PRE + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Com base nos documentos fornecidos, as garantias da operação são descritas a seguir: (I) - Aval: Garantia fidejussória prestada de forma irrevogável e irretratável por Daniela Ruffeil Ishak Ferreira e Patrícia Ruffeil Ishak. Os avalistas constituem-se como coobrigados solidários por todas as Obrigações Garantidas perante a Securitizadora. O aval é considerado oneroso, dado o interesse econômico das avalistas no resultado da operação. (II) - Alienação Fiduciária de Imóvel (AFI): Consiste na transferência da propriedade resolúvel de imóvel(is) e futuras unidades geradas para a Securitizadora. A garantia assegura o pagamento dos Créditos Imobiliários e, em caso de venda das unidades, os recursos são destinados à Conta do Patrimônio Separado. A Devedora permanece responsável por eventual saldo devedor remanescente após a excussão da garantia. (III) - Alienação Fiduciária de Participações (AFP): Alheação fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da Sociedade (Level), incluindo direitos políticos e econômicos. O valor atribuído às participações é de R\$ 2.773.089,09, baseado no patrimônio líquido de 31/12/2024. Todas as distribuições de lucros e dividendos devem ser direcionadas exclusivamente para a Conta do Patrimônio Separado. (IV) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (CF): Cessão da propriedade resolúvel sobre os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos contratos de venda e compra das unidades do Empreendimento. Os recursos devem ser integral e exclusivamente pagos em Conta Vinculada e direcionados à Conta do Patrimônio Separado. A razão mínima desta garantia deve ser de 110% sobre o saldo devedor. (V) - Fundo de Reserva: Fundo mantido na Conta do Patrimônio Separado para cobrir inadimplementos pecuniários. O valor inicial de constituição é de R\$ 565.000,00, correspondente a 3 parcelas de remuneração. O valor mínimo exigido é de R\$ 1.440.000,00 para a emissão total ou a soma das 2 próximas parcelas de remuneração (R\$ 375.000,00 após a 1ª integralização). (VI) - Fundo de Obras: Garantia cujos recursos são utilizados exclusivamente para o custeio das obras do Empreendimento. O valor de constituição equivale a 110% do valor das obras remanescentes acrescido de R\$ 64.900.000,00. As liberações são mensais, baseadas em relatórios de medição, respeitando o saldo a incorrer de R\$ 59.000.000,00 apurado em dezembro de 2025. (VII) - Fundo de Despesas: Destinado ao pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias para manutenção da Operação. O valor inicial de constituição é de R\$ 60.000,00, retido na primeira integralização. O montante mínimo a ser mantido no fundo é de R\$ 75.000,00, devendo ser recomposto caso atinja valor igual ou inferior a esse limite	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA
Ativo: CRI

Série: 1	Emissão: 117
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.500.000,00	Quantidade de ativos: 13500
Data de Vencimento: 28/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 12,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Construtora Loyola Ltda, Safer Construtora Ltda., Eduardo de Sá Fernandes e Pedro Henrique Pereira de Loyola. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - A garantia é constituída sobre a "matrícula mãe" do imóvel (nº 57.185 - 1º Registro de Imóveis de Salvador-Bahia). A transferência da propriedade fiduciária para as matrículas individuais das futuras unidades (Unidades 101 a 1206 do Empreendimento Artis Rio Vermelho) ocorrerá de forma automática no momento de sua individualização. (iii) Alienação Fiduciária de Participações - Garantia sobre as quotas ou ações do capital social da sociedade, prestada por Safer Construtora Ltda. e Construtora Loyola Ltda. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Garantia sobre os direitos creditórios (recebíveis) derivados dos contratos de venda e compra das unidades do empreendimento, prestada por Brocs Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (v) Fundo de Reserva - Destinado a cobrir inadimplências pecuniárias. (vi) Fundo de Despesa - Destinado ao pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias da operação. (vii) Fundo de Obras: Recursos destinados exclusivamente ao custeio das obras do empreendimento	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 115
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 10/05/2046	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi, Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 17

Volume na Data de Emissão: R\$ 111.465.000,00	Quantidade de ativos: 111465
Data de Vencimento: 19/12/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Imóveis descritos conforme Tabela 1: Identificação dos Imóveis Destinatários do Termo de Securitização. (ii) Fundo de Despesas: mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo de Despesa estão devidamente pormenorizadas no Lastro.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.750.000,00	Quantidade de ativos: 8750
Data de Vencimento: 15/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 17% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Habite-se do empreendimento POEHMA - LAGO NEGRO; - Laudo de Avaliação do Imóvel Atualizado, referente março de 2024 e 2025. - Declaração de Destinação de Recursos, acompanha dos documentos comprobatórios. Ref: 1º e 2º semestres de 2025; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, constando a atualização da lista dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária de Frações de Tempo vendidas. Ref: Janeiro de 2024 a dezembro de 2025. - DFs Sociedade HOTEL GRAMADO - (2025); - IRPF Eduardo Passold - Ref: 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de reserva;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.150.000,00	Quantidade de ativos: 13150
Data de Vencimento: 24/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de IR dos Garantidores (2023); - Informações Trimestrais de Rendimento (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2023 e 2024); - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos com os documentos comprobatórios (1º semestre de 2023 e 2º semestres de 2025); - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Cuiabá, Mato Grosso; - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia registrado no RTD de Cuiabá, Mato Grosso.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestados pelos avalistas, sendo eles: V300 Construções Ltda, Vivart Engenharia Ltda, FELIPE CARLESSO DE OLIVEIRA, LAIANE TAVARES BENTO e VICTOR ARANTES BENTO; (II) Cessão Fiduciária: Cede a posse indireta de todos os Direitos Creditórios existente, bem como se compromete a ceder todos os Direitos Creditórios Compromissados; (III) Alienação de Imóvel: Aliena Fiduciariamente o imóvel de Matrícula nº 106.331, registrado no Cartório a 1 Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá, MT. Além disso aliena também as Unidades descrita no Anexo III do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel bem como as melhorias, benfeitorias que sejam feitas nas Unidades. (IV) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 100% das Quotas representativas da totalidade do Capital Social, bem como as Quotas representativas que venha a ser somadas as Quotas ou ao Capital Social; (V) Fundo de Custos Ordinários; (VI) Fundo de Obra; (VII) Fundo de Reserva;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.300.000,00	Quantidade de ativos: 9300

Data de Vencimento: 28/12/2028
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Comercialização; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária Direitos Creditórios FIT; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Aval.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.540.000,00	Quantidade de ativos: 9540
Data de Vencimento: 15/10/2034	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os Imóveis: (a) objeto da matrícula nº 295.665 do 9º RGI São Paulo - SP; (b) objeto da matrícula nº 189.343 do 8º RGI São Paulo - SP; (c) objeto da matrícula nº 184.451 do 8º RGI São Paulo - SP; (d) objeto da matrícula nº 228.990 do 6º RGI São Paulo - SP; (e) objeto da matrícula nº 102.653 do 5º RGI São Paulo - SP; (f) objeto da matrícula nº 124.619 do 2º RGI São Paulo - SP; (g) objeto da matrícula nº 260.037 do 15º RGI São Paulo - SP; (h) objeto da matrícula nº 259.921 do 15º RGI São Paulo - SP; (i) objeto da matrícula nº 259.920 do 15º RGI São Paulo - SP; (j) objeto da matrícula nº 421.269 do 11º RGI São Paulo - SP; (k) objeto da matrícula nº 421.421 do 11º RGI São Paulo - SP; (l) objeto da matrícula nº 421.260 do 11º RGI São Paulo - SP; (m) objeto da matrícula nº 421.243 do 11º RGI São Paulo - SP; (n) objeto da matrícula nº 421.242 do 11º RGI São Paulo - SP; (o) objeto da matrícula nº 251.952 do 1º RGI São José dos Campos - SP; (p) objeto da matrícula nº 157.053 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (q) objeto da matrícula nº 156.827 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (r) objeto da matrícula nº 157.053 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (s) objeto da matrícula nº 157.004 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (t) objeto da matrícula nº 149.745 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (u) objeto da matrícula nº 149.969 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (v) objeto da matrícula nº 149.833 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: (a) DANIELA RUFFEIL ISHAK FERREIRA, (b) PATRÍCIA RUFFEIL ISHAK; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação Fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Level Incorporação, Construção e Venda Ltda., inscrita no CNPJ nº 33.075.312/0001-13; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundos de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: INCC + 8% a.a. na base 360.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração Anual assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.120.000,00	Quantidade de ativos: 13120
Data de Vencimento: 16/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252. IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora. Ref 2024 e 2025; - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações e disposições dos Documentos da Operação. Ref 2024; - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024 e 2025); -Obs: prazo de 180 concedido para o cumprimento da obrigação - 19/01/2026 - Informações Financeiras Trimestrais devidamente auditadas (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2024 e 2025) -Obs: prazo de 180 concedido para o cumprimento da obrigação - 19/01/2026.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: GUSTAVO ALEXANDRE CAPELUP e THAIANA HELOISE PEREIRA CAPELUP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras One Life; (iv) Fundo de Obras Easy; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel One House - Alienação Fiduciária sobre os Imóveis e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício Easy e Edifício One House; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel One Life - Alienação Fiduciária sobre o Imóvel e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício One Life.	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 22/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos referente ao 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos avalistas Montreal, Montrecon, Badressa, Andressa, Eric, Bárbara e Jorge Zaki Khouri; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Garantia(s) acima passará(ão) a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - prestada pelos fiduciantes Montrecon e Andressa; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Fundo(s) - Fundo de Despesas, Fundo de Juros e Fundo de Obras; (vi) Seguro Completion - seguro contratado pela Devedora, junto à Seguradora; (vii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - composto por Créditos Imobiliários; CCI; Garantias; Conta do Patrimônio	

Separado; Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo no(s) Fundo(s); Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.210.000,00	Quantidade de ativos: 10210
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Emitente, Ref: 31.12.2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Fiadora, Ref: 31.12.2025; - Contrato Social da Fiduciante, devidamente atualizado (31-12-2025);	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores (a) REALIZA CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.991.176/0001-92, (b) DANIELA CRISTINA DO NASCIMENTO, (c) JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JUNIOR, (d) LUIZ GUSTAVO DO NASCIMENTO, (e) MELINA RODRIGUES DE LIMA NASCIMENTO, (f) THAIS FARAH MARQUEZ DO NASCIMENTO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das 100.000 (cem mil) quotas de emissão da REALIZA EMPREENDIMENTOS GOIÂNIA I SPE ? LTDA., inscrita no CNPJ nº 42.589.669/0001-00, (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas às Fiduciantes, representativas do capital social da Devedora, seja qual for o motivo ou origem, incluindo, sem limitação, quaisquer novas quotas adquiridas por meio de incorporação, fusão, troca, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária envolvendo a Devedora ou aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas, (c) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos associados às Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente de das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I comercializadas no âmbito de cada contrato de venda e compra celebrado entre a Fiduciante e mencionados adquirentes, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos, bem como adiantamentos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das unidades autônomas, (b) a propriedade superveniente, nos dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas das unidades autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Varandas Park I, listados na tabela 1 do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária a serem devidamente formalizados por meio do respectivo Contrato Imobiliário e das futuras vendas das unidades autônomas que venham a ser objeto de distrato, (c) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Fiduciante tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia sobre as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I, constituídas no âmbito do ?Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças?, portanto, recursos financeiros decorrentes do produto da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos mesmos; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 381.532 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 82
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 18/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Carolina; (b) Guilherme; e (c) Juliana; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (CAP) - Alienação fiduciária sobre imóvel registrado sobre matrícula de nº 11.757 do Oficial de Registro de	

Imóveis da Comarca de Monte Mor; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Jundiaí) - Alienação fiduciária sobre os imóveis registrados sobre as matrículas de nº 174.477 e 174.478 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta das quotas da Cap Solar Participações; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Distribuições) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Vendas) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios; (vii) Fundo de Despesas; e (viii) Fundo de Liquidez.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.800.000,00	Quantidade de ativos: 2800
Data de Vencimento: 11/07/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,86% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) SPE Eco House Atlântico Ltda.; (b) SPE Casa Tríplice Ltda., (c) Newton Alves Ferreira; (d) Maria Luiza de Oliveira Guimarães Ferreira; (e) Henrique Alves Ferreira; (f) André Gazzinelli Fonseca; e (g) Rodrigo Guimarães Ferreira; (ii) Alienação Fiduciária de Participações (Ecohouse) - Alienação fiduciária sobre as quotas da SPE Ecohouse, representativas de 100% do seu capital social; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Golf) - Alienação fiduciária sobre as quotas da SPE Golf, representativas de 100% do seu capital social; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Ecohouse) - Alienação fiduciária de imóveis identificados pela matrícula de nº 139.873 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; e (ii) 026054.2.0116351-51 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia/GO; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis (Golf) - Alienação fiduciária de imóveis identificados pela matrícula de nº 139.873 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; e (ii) 026054.2.0116351-51 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia/GO; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Ecohouse) - Cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Existentes e Direitos Creditórios Compromissados, identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Ecohouse); e (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Golf) - Cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Existentes e Direitos Creditórios Compromissados, identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Golf).	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 97
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.776.000,00	Quantidade de ativos: 4776
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: PRE + 0,0001% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão (dezembro 2025).	
Garantias: Garantia: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Luiz Andre Matarazzo; (b) Ricardo Casali Pavan; (c) Guilherme Fernandes Bonini; e (d) Gonçalo Lara Campos Matarazzo; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 113
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.620.000,00	Quantidade de ativos: 3620
Data de Vencimento: 24/03/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 18% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Fiança: Prestada de forma solidária pelos fiadores (RC Bastos Empreendimentos Imobiliários, Agropecuários e Participações Ltda., Cinqui 22 Participações Societárias Ltda, e Toca Participações Ltda). (ii) Coobrigação: Assumida diretamente pela SPE Aparecida Leste Ltda. (Cedente), que responde de forma solidária pela solvência dos devedores originais dos créditos imobiliários lastro. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Constituída pela Cedente (SPE Aparecida Leste Ltda.), abrangendo os direitos creditórios decorrentes da comercialização futura de lotes do Empreendimento Imobiliário "Cidade Verde Aparecida". (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Prestada pelos Fiadores (RC Bastos, Cinqui 22 e Toca Participações), incidindo sobre a totalidade das quotas de emissão da Cedente que sejam de suas titularidades. (v) Fundo de Reserva: Constituído inicialmente por meio de retenção equivalente a 3,20% do valor de cada integralização. Caso fique abaixo do nível mínimo exigido, a SPE Aparecida Leste Ltda. (Cedente) fica obrigada a recompor o saldo com recursos próprios em até 5 dias úteis se as arrecadações mensais forem insuficientes.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.000.000,00	Quantidade de ativos: 13000
Data de Vencimento: 25/01/2030	
Taxa de Juros: PRE + 13,0001% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Com base nos documentos fornecidos, as garantias da operação são descritas a seguir: (I) - Aval: Garantia fidejussória prestada de forma irrevogável e irretratável por Daniela Ruffeil Ishak Ferreira e Patrícia Ruffeil Ishak. Os avalistas constituem-se como coobrigados solidários por todas as Obrigações Garantidas perante a Securitizadora. O aval é considerado oneroso, dado o interesse econômico das avalistas no resultado da operação. (II) - Alienação Fiduciária de Imóvel (AFI): Consiste na transferência da propriedade resolúvel de imóvel(is) e futuras unidades geradas para a Securitizadora. A garantia assegura o pagamento dos Créditos Imobiliários e, em caso de venda das unidades, os recursos são destinados à Conta do Patrimônio Separado. A Devedora permanece responsável por eventual saldo devedor remanescente após a excussão da garantia. (III) - Alienação Fiduciária de Participações (AFP): Alienação fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da Sociedade (Level), incluindo direitos políticos e econômicos. O valor atribuído às participações é de R\$ 2.773.089,09, baseado no patrimônio líquido de 31/12/2024. Todas as distribuições de lucros e dividendos devem ser direcionadas exclusivamente para a Conta do Patrimônio Separado. (IV) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (CF): Cessão da propriedade resolúvel sobre os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos contratos de venda e compra das unidades do Empreendimento. Os recursos devem ser integral e exclusivamente pagos em Conta Vinculada e direcionados à Conta do Patrimônio Separado. A razão mínima desta garantia deve ser de 110% sobre o saldo devedor. (V) - Fundo de Reserva: Fundo mantido na Conta do Patrimônio Separado para cobrir inadimplementos pecuniários. O valor inicial de constituição é de R\$ 565.000,00, correspondente a 3 parcelas de remuneração. O valor mínimo exigido é de R\$ 1.440.000,00 para a emissão total ou a soma das 2 próximas parcelas de remuneração (R\$ 375.000,00 após a 1ª integralização). (VI) - Fundo de Obras: Garantia cujos recursos são utilizados exclusivamente para o custeio das obras do Empreendimento. O valor de constituição equivale a 110% do valor das obras remanescentes acrescido de R\$ 64.900.000,00. As liberações são mensais, baseadas em relatórios de medição, respeitando o saldo a incorrer de R\$ 59.000.000,00 apurado em dezembro de 2025. (VII) - Fundo de Despesas: Destinado ao pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias para manutenção da Operação. O valor inicial de constituição é de R\$ 60.000,00, retido na primeira integralização. O montante mínimo a ser mantido no fundo é de R\$ 75.000,00, devendo ser recomposto caso atinja valor igual ou inferior a esse limite	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.

Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi, Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação 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: 3

Emissão: 24

Volume na Data de Emissão: R\$ 4.681.000,00

Quantidade de ativos: 4681

Data de Vencimento: 15/10/2029

Taxa de Juros: IPCA + 17% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Habite-se do empreendimento POEHMA - LAGO NEGRO; - Laudo de Avaliação do Imóvel Atualizado, referente março de 2024 e 2025. - Declaração de Destinação de Recursos, acompanha dos documentos comprobatórios. Ref: 1º e 2º semestres de 2025; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, constando a atualização da lista dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária de Frações de Tempo vendidas. Ref: Janeiro de 2024 a dezembro de 2025. - DFs Sociedade HOTEL GRAMADO - (2025); - IRPF Eduardo Passold - Ref: 2024 e 2025.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de reserva;

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 3

Emissão: 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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: (a) DANIELA RUFFEIL ISHAK FERREIRA, (b) PATRÍCIA RUFFEIL ISHAK; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação Fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Level Incorporação, Construção e Venda Ltda., inscrita no CNPJ nº 33.075.312/0001-13; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundos de Obras.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 3

Emissão: 56

Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00

Quantidade de ativos: 8000

Data de Vencimento: 16/04/2029

Taxa de Juros: INCC + 8% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração Anual assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.410.000,00	Quantidade de ativos: 17410
Data de Vencimento: 16/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora. Ref 2024 e 2025; - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações e disposições dos Documentos da Operação. Ref 2024; - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024 e 2025); - Obs: prazo de 180 concedido para o cumprimento da obrigação - 19/01/2026 - Informações Financeiras Trimestrais devidamente auditadas (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2024 e 2025) - Obs: prazo de 180 concedido para o cumprimento da obrigação - 19/01/2026.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: GUSTAVO ALEXANDRE CAPELUP e THAIANA HELOISE PEREIRA CAPELUP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras One Life; (iv) Fundo de Obras Easy; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel One House - Alienação Fiduciária sobre os Imóveis e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício Easy e Edifício One House; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel One Life - Alienação Fiduciária sobre o Imóvel e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício One Life.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 82
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Carolina; (b) Guilherme; e (c) Juliana; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (CAP) - Alienação fiduciária sobre imóvel registrado sobre matrícula de nº 11.757 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Jundiaí) - Alienação fiduciária sobre os imóveis registrados sobre as matrículas de nº 174.477 e 174.478 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta das quotas da Cap Solar Participações; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Distribuições) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Vendas) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios; (vii) Fundo de Despesas; e (viii) Fundo de Liquidez.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.208.000,00	Quantidade de ativos: 10208
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Emitente, Ref: 31.12.2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Fiadora, Ref: 31.12.2025; - Contrato Social da Fiduciante, devidamente atualizado (31-12-2025);

Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores (a) REALIZA CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.991.176/0001-92, (b) DANIELA CRISTINA DO NASCIMENTO, (c) JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JUNIOR, (d) LUIZ GUSTAVO DO NASCIMENTO, (e) MELINA RODRIGUES DE LIMA NASCIMENTO, (f) THAIS FARAH MARQUEZ DO NASCIMENTO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das 100.000 (cem mil) quotas de emissão da REALIZA EMPREENDIMENTOS GOIÂNIA I SPE ? LTDA., inscrita no CNPJ nº 42.589.669/0001-00, (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas às 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: 3	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.000.000,00	Quantidade de ativos: 13000
Data de Vencimento: 25/01/2030	
Taxa de Juros: PRE + 13,9999% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Com base nos documentos fornecidos, as garantias da operação são descritas a seguir: (I) - Aval: Garantia fidejussória prestada de forma irrevogável e irretratável por Daniela Ruffeil Ishak Ferreira e Patrícia Ruffeil Ishak. Os avalistas constituem-se como coobrigados solidários por todas as Obrigações Garantidas perante a Securitizadora. O aval é considerado oneroso, dado o interesse econômico das avalistas no resultado da operação. (II) - Alienação Fiduciária de Imóvel (AFI): Consiste na transferência da propriedade resolúvel de imóvel(is) e futuras unidades geradas para a Securitizadora. A garantia assegura o pagamento dos Créditos Imobiliários e, em caso de venda das unidades, os recursos são destinados à Conta do Patrimônio Separado. A Devedora permanece responsável por eventual saldo devedor remanescente após a excussão da garantia. (III) - Alienação Fiduciária de Participações (AFP): Alheação fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da Sociedade (Level), incluindo direitos políticos e econômicos. O valor atribuído às participações é de R\$ 2.773.089,09, baseado no patrimônio líquido de 31/12/2024. Todas as distribuições de lucros e dividendos devem ser direcionadas exclusivamente para a Conta do Patrimônio Separado. (IV) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (CF): Cessão da propriedade resolúvel sobre os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos contratos de venda e compra das unidades	

do Empreendimento. Os recursos devem ser integral e exclusivamente pagos em Conta Vinculada e direcionados à Conta do Patrimônio Separado. A razão mínima desta garantia deve ser de 110% sobre o saldo devedor. (V) - Fundo de Reserva: Fundo mantido na Conta do Patrimônio Separado para cobrir inadimplementos pecuniários. O valor inicial de constituição é de R\$ 565.000,00, correspondente a 3 parcelas de remuneração. O valor mínimo exigido é de R\$ 1.440.000,00 para a emissão total ou a soma das 2 próximas parcelas de remuneração (R\$ 375.000,00 após a 1ª integralização). (VI) - Fundo de Obras: Garantia cujos recursos são utilizados exclusivamente para o custeio das obras do Empreendimento. O valor de constituição equivale a 110% do valor das obras remanescentes acrescido de R\$ 64.900.000,00. As liberações são mensais, baseadas em relatórios de medição, respeitando o saldo a incorrer de R\$ 59.000.000,00 apurado em dezembro de 2025. (VII) - Fundo de Despesas: Destinado ao pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias para manutenção da Operação. O valor inicial de constituição é de R\$ 60.000,00, retido na primeira integralização. O montante mínimo a ser mantido no fundo é de R\$ 75.000,00, devendo ser recomposto caso atinja valor igual ou inferior a esse limite

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi, Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 16/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora. Ref 2024 e 2025; - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações e disposições dos Documentos da Operação. Ref 2024; - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024 e 2025); -Obs: prazo de 180 concedido para o cumprimento da obrigação - 19/01/2026 - Informações Financeiras Trimestrais devidamente auditadas (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2024 e 2025) -Obs: prazo de 180 concedido para o cumprimento da obrigação - 19/01/2026.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: GUSTAVO ALEXANDRE CAPELUP e THAIANA HELOISE PEREIRA CAPELUP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras One Life; (iv) Fundo de Obras Easy; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel One House - Alienação Fiduciária sobre os Imóveis e as Unidades Autônomas Futuras	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 15/04/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 17,01% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Habite-se do empreendimento POEHMA - LAGO NEGRO; - Laudo de Avaliação do Imóvel Atualizado, referente março de 2024 e 2025. - Declaração de Destinação de Recursos, acompanha dos documentos comprobatórios. Ref: 1º e 2º semestres de 2025; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, constando a atualização da lista dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária de Frações de Tempo vendidas. Ref: Janeiro de 2024 a dezembro de 2025. - DFs Sociedade HOTEL GRAMADO - (2025); - IRPF Eduardo Passold - Ref: 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de reserva;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.000.000,00	Quantidade de ativos: 13000
Data de Vencimento: 25/01/2030	
Taxa de Juros: PRE + 13,0002% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Com base nos documentos fornecidos, as garantias da operação são descritas a seguir: (I) - Aval: Garantia fidejussória prestada de forma irrevogável e irretroatável por Daniela Ruffeil Ishak Ferreira e Patrícia Ruffeil Ishak. Os avalistas constituem-se como coobrigados solidários por todas as Obrigações Garantidas perante a Securitizadora. O aval é considerado oneroso, dado o interesse econômico das avalistas no resultado da operação. (II) - Alienação Fiduciária de Imóvel (AFI): Consiste na transferência da propriedade resolúvel de imóvel(is) e futuras unidades geradas para a Securitizadora. A garantia assegura o pagamento dos Créditos Imobiliários e, em caso de venda das unidades, os recursos são destinados à Conta do Patrimônio Separado. A Devedora permanece responsável por eventual saldo devedor remanescente após a excussão da garantia. (III) - Alienação Fiduciária de Participações (AFP): Alheação fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da Sociedade (Level), incluindo direitos políticos e econômicos. O valor atribuído às participações é de R\$ 2.773.089,09, baseado no patrimônio líquido de 31/12/2024. Todas as distribuições de lucros e dividendos devem ser direcionadas exclusivamente para a Conta do Patrimônio Separado. (IV) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (CF): Cessão da propriedade resolúvel sobre os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos contratos de venda e compra das unidades do Empreendimento. Os recursos devem ser integral e exclusivamente pagos em Conta Vinculada e direcionados à Conta do Patrimônio Separado. A razão mínima desta garantia deve ser de 110% sobre o saldo devedor. (V) - Fundo de Reserva: Fundo mantido na Conta do Patrimônio Separado para cobrir inadimplementos pecuniários. O valor inicial de constituição é de R\$ 565.000,00, correspondente a 3 parcelas de remuneração. O valor mínimo exigido é de R\$ 1.440.000,00 para a emissão total ou a soma das 2 próximas parcelas de remuneração (R\$ 375.000,00 após a 1ª integralização). (VI) - Fundo de Obras: Garantia cujos recursos são utilizados exclusivamente para o custeio das obras do Empreendimento. O valor de constituição equivale a 110% do valor das obras remanescentes acrescido de R\$ 64.900.000,00. As liberações são mensais, baseadas em relatórios de medição, respeitando o saldo a incorrer de R\$ 59.000.000,00 apurado em dezembro de 2025. (VII) - Fundo de Despesas: Destinado ao pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias para manutenção da Operação. O valor inicial de constituição é de R\$ 60.000,00, retido na primeira integralização. O montante mínimo a ser mantido no fundo é de R\$ 75.000,00, devendo ser recomposto caso atinja valor igual ou inferior a esse limite	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00	Quantidade de ativos: 7000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Habite-se do empreendimento POEHMA - LAGO NEGRO; - Laudo de Avaliação do Imóvel Atualizado, referente março de 2024 e 2025. - Declaração de Destinação de Recursos, acompanha dos documentos comprobatórios. Ref: 1º e 2º semestres de 2025; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, constando a atualização da lista dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária de Frações de Tempo vendidas. Ref: Janeiro de 2024 a dezembro de 2025. - DFs Sociedade HOTEL GRAMADO - (2025); - IRPF Eduardo Passold - Ref: 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de reserva;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.000.000,00	Quantidade de ativos: 13000
Data de Vencimento: 15/01/2030	
Taxa de Juros: PRE + 13,9998% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Com base nos documentos fornecidos, as garantias da operação são descritas a seguir: (I) - Aval: Garantia fidejussória prestada de forma irrevogável e irretratável por Daniela Ruffeil Ishak Ferreira e Patrícia Ruffeil Ishak. Os avalistas constituem-se como coobrigados solidários por todas as Obrigações Garantidas perante a Securitizadora. O aval é considerado oneroso, dado o interesse econômico das avalistas no resultado da operação. (II) - Alienação Fiduciária de Imóvel (AFI): Consiste na transferência da propriedade resolúvel de imóvel(is) e futuras unidades geradas para a Securitizadora. A garantia assegura o pagamento dos Créditos Imobiliários e, em caso de venda das unidades, os recursos são destinados à Conta do Patrimônio Separado. A Devedora permanece	

responsável por eventual saldo devedor remanescente após a excussão da garantia. (III) - Alienação Fiduciária de Participações (AFP): Alienação fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da Sociedade (Level), incluindo direitos políticos e econômicos. O valor atribuído às participações é de R\$ 2.773.089,09, baseado no patrimônio líquido de 31/12/2024. Todas as distribuições de lucros e dividendos devem ser direcionadas exclusivamente para a Conta do Patrimônio Separado. (IV) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (CF): Cessão da propriedade resolúvel sobre os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos contratos de venda e compra das unidades do Empreendimento. Os recursos devem ser integral e exclusivamente pagos em Conta Vinculada e direcionados à Conta do Patrimônio Separado. A razão mínima desta garantia deve ser de 110% sobre o saldo devedor. (V) - Fundo de Reserva: Fundo mantido na Conta do Patrimônio Separado para cobrir inadimplimentos pecuniários. O valor inicial de constituição é de R\$ 565.000,00, correspondente a 3 parcelas de remuneração. O valor mínimo exigido é de R\$ 1.440.000,00 para a emissão total ou a soma das 2 próximas parcelas de remuneração (R\$ 375.000,00 após a 1ª integralização). (VI) - Fundo de Obras: Garantia cujos recursos são utilizados exclusivamente para o custeio das obras do Empreendimento. O valor de constituição equivale a 110% do valor das obras remanescentes acrescido de R\$ 64.900.000,00. As liberações são mensais, baseadas em relatórios de medição, respeitando o saldo a incorrer de R\$ 59.000.000,00 apurado em dezembro de 2025. (VII) - Fundo de Despesas: Destinado ao pagamento das despesas recorrentes e extraordinárias para manutenção da Operação. O valor inicial de constituição é de R\$ 60.000,00, retido na primeira integralização. O montante mínimo a ser mantido no fundo é de R\$ 75.000,00, devendo ser recomposto caso atinja valor igual ou inferior a esse limite

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.705.000,00	Quantidade de ativos: 8705
Data de Vencimento: 16/03/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora. Ref 2024 e 2025; - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações e disposições dos Documentos da Operação. Ref 2024; - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024 e 2025); -Obs: prazo de 180 concedido para o cumprimento da obrigação - 19/01/2026 - Informações Financeiras Trimestrais devidamente auditadas (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2024 e 2025) -Obs: prazo de 180 concedido para o cumprimento da obrigação - 19/01/2026.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: GUSTAVO ALEXANDRE CAPELUP e THAIANA HELOISE PEREIRA CAPELUP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras One Life; (iv) Fundo de Obras Easy; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel One House - Alienação Fiduciária sobre os Imóveis e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício Easy e Edifício One House; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel One Life - Alienação Fiduciária sobre o Imóvel e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício One Life.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.500.000,00	Quantidade de ativos: 6500
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi, Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 8	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.600.000,00	Quantidade de ativos: 7600
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi, Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.480.000,00	Quantidade de ativos: 4480
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi, Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 11	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.000.000,00	Quantidade de ativos: 14000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi, Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 12	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 36.000.000,00	Quantidade de ativos: 36000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 11,99% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi, Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 13	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 19/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,49% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação 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: 184	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.200.000.000,00	Quantidade de ativos: 10200
Data de Vencimento: 19/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) o Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 228	Emissão: 1

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 259	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 15/06/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Relatório de Contratos de Locação celebrados, devidamente atualizado com a inclusão de novos, se for o caso. Adicionalmente, enviar o relatório a respeito do andamento da negociação/procedimentos adotados para a locação de cada Unidade Lastro ou recebível que esteja com vacância. Ref: 2025;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Coobrigação da Cedente.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 306	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.500.000,00	Quantidade de ativos: 42500
Data de Vencimento: 26/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Balancetes Trimestrais da Gafisa S.A. Ref. 2º, 3º e 4º trimestres de 2025. - Declaração de não ocorrência de evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Declaração de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo III da Escritura de Emissão, bem como relatório de medição de obras e o cronograma físico financeiro, referente ao 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023 e 2024; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados nos respectivos RGIs, bem como as matrículas com os respectivos registros:- 067 HERMANN JR: Matrícula (152.301); - SMART VILA MADALENA: Contrato e Matrículas (150.792 e 150.796); - BOSQUE MARAJORA: Matrícula (444.948 e 445.200); - MN15 IBIRAPUERA: Matrícula (129.705 a 129.710 e 129.713. 129.714 e 129.717); - MOOV ESPAÇO CERÂMICA: Matrícula (55.083); - MOOD LAPA: Matrícula (103.103 e 103.221).	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Espaço Cerâmica); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Up Offices Berrini); (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II); (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Bosque Marajoara); (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis MN15 Ibirapuera); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Estação Vila Prudente); (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis (J330 Jardins); (ix) Alienação Fiduciária de Imóveis (Mood Lapa); (x) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Freguesia); (xi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (xii) Fundo de Reserva;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 307	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.500.000,00	Quantidade de ativos: 42500
Data de Vencimento: 26/11/2027	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Balancetes Trimestrais da Gafisa S.A. Ref. 2º, 3º e 4º trimestres de 2025. - Declaração de não ocorrência de evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Declaração de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo III da Escritura de Emissão, bem como relatório de medição de obras e o cronograma físico financeiro, referente ao 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023 e 2024; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados nos respectivos RGIs, bem como as matrículas com os respectivos registros:- 067 HERMANN JR: Matrícula (152.301); - SMART VILA MADALENA: Contrato e Matrículas (150.792 e 150.796); - BOSQUE MARAJORA: Matrícula (444.948 e 445.200); - MN15 IBIRAPUERA: Matrícula (129.705 a 129.710 e 129.713. 129.714 e 129.717); - MOOV ESPAÇO CERÂMICA: Matrícula (55.083); - MOOD LAPA: Matrícula (103.103 e 103.221).	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Espaço Cerâmica); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Up Offices Berrini); (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Bosque Marajoara); (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.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reservas; (v) Regime Fiduciário	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 309	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.103.000,00	Quantidade de ativos: 18103
Data de Vencimento: 22/02/2030	
Taxa de Juros: 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de envio da notificação aos adquirentes pela (i) Devedora, (ii) ISC, (iii) JA 01 e (iv) JA 02, na forma da cláusula 5.3.2 do Contrato de Cessão de Créditos.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reservas; (v) Regime Fiduciário	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 320	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00	Quantidade de ativos: 21000
Data de Vencimento: 19/02/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação dos recursos contendo (a) dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e (b) cronograma físico-financeiro, de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre. Referência 1º e 2º semestres de 2022, 2023, 2024 e 2025. - Apólice de Seguros	

dos imóveis de matrícula nº 168.125, 84.623, 72.680; - Extrato Bancário da Carneiro Automóveis. - ITRs relativos ao 2º e 3º trimestres de 2025. - Demonstrações Financeiras Anuais da Emissora Ref. 2024.

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Liquidez;

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 331	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 27/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros referentes ao 2º Semestre de 2025; - Envio da Notificação sobre a existência ou não de distratos de Instrumentos de Compra e Venda (abril 2023 a dezembro de 2025); - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) da Devedora (Embraed Haitong) referente ao 3º trimestre de 2022 / 1º, 3º e 4º trimestre de 2023 / 1º, 2º, 3º trimestres de 2024 e 1º e 3º trimestres de 2025; - Habite-se do Empreendimento Imobiliário Santrê;	
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: - Demonstração Financeira da VCP - Vitória Capital Participações referentes ao 2º semestre de 2025.	
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 todo 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: - Demonstração Financeira da VCP - Vitória Capital Participações referentes ao 2º semestre de 2025.	
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 todo 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: - Demonstração Financeira da VCP - Vitória Capital Participações referentes ao 2º semestre de 2025.	
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 todo 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: - Demonstração Financeira da VCP - Vitória Capital Participações referentes ao 2º semestre de 2025.	
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 todo 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: - Demonstração Financeira da VCP - Vitória Capital Participações referentes ao 2º semestre de 2025.	
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 todo 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 nº 42.356.533/0001-50, (b) ALEXANDRE JORGE KLAUS WANDERLEY, (c) EDUARDO JORGE KLAUS WANDERLEY, (d) EMMANUELLE SAMARCOS WANDERLEY, (e) MARIANA RIBEIRO WANDERLEY; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas ou ações do capital social da Pernambuco Empreendimentos e Participações My Beach SPE Ltda., inscrito no CNPJ nº 51.833.194/0001-47; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 15.235 do Ofício Único de Registros Públicos de Ipojuca/PE; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.550.000,00	Quantidade de ativos: 5550
Data de Vencimento: 16/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Sociedade, qual seja a BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., devidamente arquivado na Junta Comercial, refletindo a Alienação Fiduciária das Quotas; - Comprovação da notificação aos adquirentes dos direitos creditórios, informando sobre a constituição da cessão fiduciária dos créditos; - Demonstrações financeiras da Emitente, devidamente auditadas (2024 e 2025).	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº09.569.513/0001-92, (b) ROBERTO BONASSOLI, e (c) ROSIANI BERNARDI TOZI BONASSOLI; (ii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária - foram cedidos e prometeram a ceder fiduciariamente à Cessionária todos os Direitos Creditórios, devidamente identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% do capital social da JABOH EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 45.774.689/0001-40; (iv) Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo - sobre Imóvel objeto da matrícula nº 227.345 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP e das Unidades Autônomas descritas e caracterizadas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 74

Volume na Data de Emissão: R\$ 15.326.000,00	Quantidade de ativos: 15326
Data de Vencimento: 28/09/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 11,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Anuais da Securitizadora (2024 e 2025); - Comprovante do envio da Notificação aos Devedores (12/2024); - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, com as respectivas matrículas averbadas.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.180.000,00	Quantidade de ativos: 19180
Data de Vencimento: 09/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamento à CCB, a fim de corrigir a cláusula 11.1, subitem (a), para uniformar o conceito de Demonstrações Financeiras com a redação constante na Cláusula 5.4, item (iii) da CCB, conforme aprovado nos termos da assembleia realizada no dia 20-08-2025; - Demonstrações Financeiras Auditadas concernente ao exercício findo em 2024, conforme prazo adicional cedido na assembleia realizada no dia 20-08-2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidades Alienadas e Unidade de Estoque: Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob as matrículas nº (i) 60564, (ii) 60565, (iii) 60566, (iv) 60567, (v) 60571, (vi) 60573, (vii) 60577, (viii) 60597, (ix) 60580, (x) 60581, (xi) 60582, (xii) 60573, (xiii) 60585, (xiv) 60587, (xv) 60589, (xvi) 60591, (xvii) 60594, (xviii) 60579, (xix) 60600, (xx) 60602, (xxi) 60630, (xxii) 60606, (xxiii) 60609, (xxiv) 60611, (xxv) 60612, (xxvi) 60613, (xxvii) 60614, (xxviii) 60621, (xxix) 60622, (xxx) 60624, (xxxi) 60628, (xxxii) 60603, (xxxiii) 60634, (xxxiv) 60635, (xxxv) 60638, (xxxvi) 60641, (xxxvii) 60642, (xxxviii) 60645, (xxxix) 60602 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu/SC; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Aval: Aval prestado em conjunto pela (i) Construtora e Incorporadora Kreich Ltda.; (ii) Airton Kreich; e (iii) Fernanda Leopodina Miguel Kreich; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obra	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.500.000,00	Quantidade de ativos: 22500
Data de Vencimento: 21/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão (todos os meses de 2025).	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Danilo Palmerston Almeida; (b) Fernando Palmerston de Almeida; (c) Eduardo Pinheiro de Almeida; (d) Paulo Henrique Rodrigues Ribeiro; (e) Palme Book; (f) P&A Desenvolvimento; (g) CINQDI22; (h) Palpar Participações e Investimentos; (i) Cinq Urbanismo; (j) High Desenvolvimento; (k) Ipê Participações; e (l) Goiás Arquitetura e Urbanismo; (ii) Coobrigação - Coobrigação constituída pela SPE Casas Faicailville Incorporadora Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão Fiduciária sob os Direitos Creditórios com Condição Suspensiva, oriundos dos respectivos Contratos de Direitos Creditórios que venham a ser celebrados (Condição Suspensiva); (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação Fiduciária de Participações, sob as participações da (a) Palme Book; (b) P&A; e (c) CINQDI; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob imóvel registrado na matrícula de nº 376.809 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.000.000,00	Quantidade de ativos: 42000
Data de Vencimento: 11/12/2028	

Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Instrumento de Alteração do Contrato Social da Pio Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, constando a alienação das quotas; - Demonstrações financeiras da Pio Ditolvo. Ref: 2024 e 2025.
Garantias: Garantia: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 27/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13,29% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Hoteis La Siesta, da Emitente e GS Propriedades. Ref: 2024 e 2025; - Escritura Pública de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças, com as respectivas matrículas averbadas (SPE Vitra e SEP Aurora); Obs: As AFLs não foram formalizadas ainda, tendo em vista a condição estabelecida para a celebração, qual seja, a quitação dos planos empresários, conforme 4.7.5 e 7.1 itens (xvii) e (xviii) das Notas Comerciais. - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (2º semestre de 2024 e 1º e 2º semestres de 2025);	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por: (i) Gleyson Fuentes Hollatz; (ii) Marco Antonio Fuentes Hollatz; (iii) Salas Incorporações; (iv) GPO Salas Participações; (v) Hotéis La Siesta; e (vi) GS Propriedades; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Vitra: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Vitra Vila Aurora SPE Ltda., de titularidade da Salas X Itmag Ltda., possuindo 1.600 quotas no valor de R\$ 1.600.00,00; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - X Itmag: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Salas Itmag Ltda., de titularidade da Salas Incorporações Ltda., possuindo 5.000 quotas no valor de R\$ 5.000,00; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - Aurora: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Aurora Home Resort SPE Ltda., de titularidade da Salas X Itmag Ltda., possuindo 462.810 quotas no valor de R\$ 462.810,00; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - SPE Aurora: Alienação Fiduciária de Imóvel, sob imóvel registrado sobre matrícula de nº 121.940 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis/MT; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis - SPE Vitra: Alienação Fiduciária de Imóveis, sob imóveis registrados sobre matrículas de nº (i) 135.834; e (ii) 38.497 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis/MT; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva - Aurora: Cessão Fiduciária sob (i) os Direitos Creditórios de Comercialização; (ii) do Sobejo. Nos termos da Cláusula 1.1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva (Aurora), a cessão está condicionada a integral quitação do Plano Empresário; (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva - Vitra: Cessão Fiduciária sob (i) os Direitos Creditórios de Comercialização; (ii) do Sobejo. Nos termos da Cláusula 1.1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva (Vitra), a cessão está condicionada a integral quitação do Plano Empresário; e (ix) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 77
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00	Quantidade de ativos: 43000
Data de Vencimento: 13/01/2035	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por (a) Alair Martins Junior e (ii) Intecom Participações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Intecom Serviços de Logística) - Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre imóvel registrado sob matrícula de nº 938 do Cartório do Ofício Único de Conde/PB; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (SP	

Empreendimentos Imobiliários) - Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre imóvel registrado sob matrícula de nº 5.904 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Intecom Matriz; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - SP Empreendimentos Imobiliários; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 85
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.803.000,00	Quantidade de ativos: 22803
Data de Vencimento: 22/04/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, para comprovação da aplicação integral dos recursos e efetivo direcionamento ao reembolso de despesas e desenvolvimento do Empreendimento, correspondentes ao período encerrado em 15 de julho de 2025 e 15 de janeiro de 2026; - Ata da Reunião de Sócios da GREEN VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, acompanhado da respectiva matrícula devidamente registrada; - Verificação da Razão de Garantia do Estoque (junho a dezembro 2025).	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fundo de Reserva; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis ? Guimbala; (iii) Cessão Fiduciária ? Green Village; e (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.550.000,00	Quantidade de ativos: 5550
Data de Vencimento: 16/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Sociedade, qual seja a BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., devidamente arquivado na Junta Comercial, refletindo a Alienação Fiduciária das Quotas; - Comprovação da notificação aos adquirentes dos direitos creditórios, informando sobre a constituição da cessão fiduciária dos créditos; - Demonstrações financeiras da Emitente, devidamente auditadas (2024 e 2025).	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº09.569.513/0001-92, (b) ROBERTO BONASSOLI, e (c) ROSIANI BERNARDI TOZI BONASSOLI; (ii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária - foram cedidos e prometeram a ceder fiduciariamente à Cessionária todos os Direitos Creditórios, devidamente identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% do capital social da JABOH EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 45.774.689/0001-40; (iv) Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo - sobre Imóvel objeto da matrícula nº 227.345 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP e das Unidades Autônomas descritas e caracterizadas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 21/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão (todos os meses de 2025).	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Danilo Palmerston Almeida; (b) Fernando Palmerston de Almeida; (c) Eduardo Pinheiro de Almeida; (d) Paulo Henrique Rodrigues Ribeiro; (e) Palme Book; (f) P&A	

Desenvolvimento; (g) CINQDI22; (h) Palpar Participações e Investimentos; (i) Cinq Urbanismo; (j) High Desenvolvimento; (k) Ipê Participações; e (l) Goiás Arquitetura e Urbanismo; (ii) Coobrigação - Coobrigação constituída pela SPE Casas Faicailville Incorporadora Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão Fiduciária sob os Direitos Creditórios com Condição Suspensiva, oriundos dos respectivos Contratos de Direitos Creditórios que venham a ser celebrados (Condição Suspensiva); (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação Fiduciária de Participações, sob as participações da (a) Palme Book; (b) P&A; e (c) CINQDI; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob imóvel registrado na matrícula de nº 376.809 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 27/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Hoteis La Siesta, da Emitente e GS Propriedades. Ref: 2024 e 2025; - Escritura Pública de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças, com as respectivas matrículas averbadas (SPE Vitra e SEP Aurora); Obs: As AFIs não foram formalizadas ainda, tendo em vista a condição estabelecida para a celebração, qual seja, a quitação dos planos empresários, conforme 4.7.5 e 7.1 itens (xvii) e (xviii) das Notas Comerciais. - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (2º semestre de 2024 e 1º e 2º semestres de 2025);	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por: (i) Gleyson Fuentes Hollatz; (ii) Marco Antonio Fuentes Hollatz; (iii) Salas Incorporações; (iv) GPO Salas Participações; (v) Hotéis La Siesta; e (vi) GS Propriedades; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Vitra: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Vitra Vila Aurora SPE Ltda., de titularidade da Salas X Itmag Ltda., possuindo 1.600 quotas no valor de R\$ 1.600.00,00; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - X Itmag: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Salas Itmag Ltda., de titularidade da Salas Incorporações Ltda., possuindo 5.000 quotas no valor de R\$ 5.000,00; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - Aurora: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Aurora Home Resort SPE Ltda., de titularidade da Salas X Itmag Ltda., possuindo 462.810 quotas no valor de R\$ 462.810,00; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - SPE Aurora: Alienação Fiduciária de Imóvel, sob imóvel registrado sobre matrícula de nº 121.940 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis/MT; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis - SPE Vitra: Alienação Fiduciária de Imóveis, sob imóveis registrados sobre matrículas de nº (i) 135.834; e (ii) 38.497 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis/MT; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva - Aurora: Cessão Fiduciária sob (i) os Direitos Creditórios de Comercialização; (ii) do Sobejo. Nos termos da Cláusula 1.1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva (Aurora), a cessão está condicionada a integral quitação do Plano Empresário; (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva - Vitra: Cessão Fiduciária sob (i) os Direitos Creditórios de Comercialização; (ii) do Sobejo. Nos termos da Cláusula 1.1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva (Vitra), a cessão está condicionada a integral quitação do Plano Empresário; e (ix) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 77
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.625.000,00	Quantidade de ativos: 10625
Data de Vencimento: 13/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 8,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por (a) Alair Martins Junior e (ii) Intecom Participações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Intecom Serviços de Logística) - Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre imóvel registrado sob	

matrícula de nº 938 do Cartório do Ofício Único de Conde/PB; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (SP Empreendimentos Imobiliários) - Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre imóvel registrado sob matrícula de nº 5.904 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Intecom Matriz; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - SP Empreendimentos Imobiliários; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500
Data de Vencimento: 21/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13,01% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão (todos os meses de 2025).	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Danilo Palmerston Almeida; (b) Fernando Palmerston de Almeida; (c) Eduardo Pinheiro de Almeida; (d) Paulo Henrique Rodrigues Ribeiro; (e) Palme Book; (f) P&A Desenvolvimento; (g) CINQDI22; (h) Palpar Participações e Investimentos; (i) CINQ Urbanismo; (j) High Desenvolvimento; (k) Ipê Participações; e (l) Goiás Arquitetura e Urbanismo; (ii) Coobrigação - Coobrigação constituída pela SPE Casas Faicailville Incorporadora Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão Fiduciária sob os Direitos Creditórios com Condição Suspensiva, oriundos dos respectivos Contratos de Direitos Creditórios que venham a ser celebrados (Condição Suspensiva); (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação Fiduciária de Participações, sob as participações da (a) Palme Book; (b) P&A; e (c) CINQDI; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob imóvel registrado na matrícula de nº 376.809 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 43	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.937.619,60	Quantidade de ativos: 65
Data de Vencimento: 11/04/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamentos decorrentes da AGT dia 15/05/2025.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliário oriundos do Contrato de Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 371.058 do 9º Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de cartão de crédito decorrentes da exploração comercial do empreendimento hoteleiro administrado pela Devedora, o qual deverá equivaler a 110% da próxima parcela de amortização e remuneração de CRI; (v) Fiança prestada pela Amelpar Participações Ltda, Sra. Eulália Balbina Lema Suarez e Sr. Secundino Lema Suarez, no Contrato de Cessão; (vi) Fundo de Reserva equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 53	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.600.000,00	Quantidade de ativos: 242
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das	

matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (Alienação Fiduciária Center Shopping); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 17,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (Alienação Fiduciária Crystal Plaza); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 11% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador (Alienação Fiduciária Paralela Shopping); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (Alienação Fiduciária West Shopping); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis (Cessão Fiduciária Direitos Creditórios); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 75,04% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 54	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00	Quantidade de ativos: 600
Data de Vencimento: 17/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (Alienação Fiduciária Center Shopping); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 52,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (Alienação Fiduciária Crystal Plaza); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 33% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador ("Alienação Fiduciária Paralela Shopping"); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Alienação Fiduciária West Shopping"); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios"); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 124	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 21/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras, balancetes e notas explicativas das Emitente Ref 30.04.2024 e 2025.	
Garantias: (i) o Aval, em cada uma das Cédulas; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01, 02, 03 e 04; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas 01, 02, 03 e 04.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 132	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 76.000.000,00	Quantidade de ativos: 76000
Data de Vencimento: 16/01/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Laudo de Avaliação dos Imóveis para fins de atualização dos imóveis em garantia, Fernão Dias e Privalia - Ref. 2025; - Relatórios de Rating atualizados correspondentes aos períodos entre setembro de 2021 e dezembro de 2025. - Declaração Semestral atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos. Período de referência 2021 a 2025.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários lastro; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel Fernão Dias; (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Privalia; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia; e (vi) Fundo de Reserva no valor mínimo equivalente a 1 (uma) parcela média dos CRI dos próximos 12 (doze) meses.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 135	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.251.000,00	Quantidade de ativos: 22251
Data de Vencimento: 25/08/2029	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos na forma do Anexo VII, acompanhados dos documentos comprobatórios aplicáveis, tais como cópias dos contratos e das notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, pendentes todas as verificações, desde a largada (Todas as destinações). - Demonstrações Financeiras Anuais da Emitente e Fiadores - Ref. 2023, 2024 e 2025; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, dispondo a relação atualizadas de novos recebíveis - Ref. 2025.	
Garantias: A Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a Fiança, Fundo de Reserva e a Coobrigação.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 161	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 23/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,7% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Serão constituídas em favor da Emissora as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Beach Riviera; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Summer Park; (iii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas MVC; (v) Garantia Fidejussória; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Despesas.	

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 171	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00	Quantidade de ativos: 20320

Data de Vencimento: 26/10/2034
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Montreal Empreendimentos (2023 e 2025);
Garantias: São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 176	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00	Quantidade de ativos: 20320
Data de Vencimento: 26/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Montreal Empreendimentos (2023 e 2025);	
Garantias: São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 193	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.081.000,00	Quantidade de ativos: 39081
Data de Vencimento: 20/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 5,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Relatório de Medição de Obras emitido pela Tallento Engenheiros, referente ao novembro de 2022 a dezembro de 2025; - Envio da Declaração Anual emitida pela Cedente (Denário Empreendimento 01 LTDA), atestando a não ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão (2023 e 2025).	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 196	Emissão: 196
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.500.000,00	Quantidade de ativos: 77500
Data de Vencimento: 19/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Hipoteca; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Permuta Financeira e (vi) os Fundos. Conforme informado pela Securitizadora, o valor dos imóveis dados em garantia, em 31/12/2021, é de R\$64.195.140,97.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 199	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 07/01/2034	
Taxa de Juros: IGP-DI + 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: A Emissão encontra-se inadimplente, uma vez que a arrecadação dos direitos creditórios está descasada econômico financeiramente com o fluxo dos CRI, não havendo o pagamento das amortizações e juros, desde Outubro de 2023 até a presente data. Em se tratando de uma operação de cessão definitiva de créditos imobiliários "true sale" não há mecanismos de vencimento antecipado e tampouco recompra dos créditos pelo devedor, desta forma a Securitizadora vem tratando com os investidores acerca da necessária liquidação do patrimônio separado, com a consequente dação em pagamentos dos créditos e demais bens que compõem o Patrimônio Separado, contudo tal evento ainda não ocorreu por força do ajuizamento de ação judicial pelo sócio da devedora, em face da devedora e do Patrimônio Separado da Emissão, envolvendo a prestação de contas do empreendimento alvo, de modo que, até a data de elaboração deste relatório anual pelo agente fiduciário, a publicação da assembleia com vistas a deliberação da liquidação do Patrimônio Separado ainda não ocorreu, estando a Securitizadora junto ao Titular de CRI buscando formas de viabilizá-la frente a propositura da ação judicial.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 222

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 7107

Data de Vencimento: 25/03/2041

Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Aval; (iv) Fiança e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 3

Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00

Quantidade de ativos: 35000

Data de Vencimento: 27/11/2028

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.

Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval: em conjunto, Goow Participações, MV Produtos, 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.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO X AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 73ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIO DITOLVO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”

Declaração do Coordenador Líder - Emissão dos CRI da 2ª Série

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeira 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 (“Coordenador Líder”), na qualidade de coordenador da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 73ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A. (“CRI da 2ª Série” e “Emissão dos CRI da 2ª Série”, respectivamente), **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 Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 73ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos de Recebíveis Imobiliários Devidos pela Pio Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização”).

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

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

São Paulo - SP, 22 de junho de 2026.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:

CPF:

E-mail:

Nome:

CPF:

E-mail:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO XI AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 73ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIO DITOLVO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. LTDA.”

Declaração da Emissora - Emissão dos CRI da 2ª Série

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados (“Emissora”), na qualidade de emissora e distribuidora dos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série de sua 73ª emissão (“CRI da 2ª Série” e “Emissão dos CRI da 2ª Série”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (i) verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário dos CRI e o Coordenador Líder (conforme definido nos Documentos da Operação), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 73ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pio Ditolve Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização”) celebrado em 10 de dezembro de 2024 e conforme aditado, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 17”), com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário dos CRI”); (ii) foi instituído o Regime Fiduciário sobre (a) os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 2ª Série e representados pela CCI da 2ª Série; (b) as Garantias; (c) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (d) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens “a” e “c”, acima, constituindo os Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI da 2ª Série; e (iii) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, que, nesta data, está com seu cadastro de emissor devidamente atualizado.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

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

São Paulo - SP, 22 de junho de 2026.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:

CPF:

E-mail:

Nome:

CPF:

E-mail:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO XII AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 73ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIO DITOLVO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses - Agente Fiduciário dos CRI - Emissão dos CRI da 2ª Série

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910
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
RG nº 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

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: 73ª
Número da Série: 2ª série
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 25.000 (vinte e cinco mil) CRI
Forma: Nominativa escritural

DECLARA, nos termos da Resolução CVM, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - 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 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-

2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, 22 de junho de 2026.

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome:

CPF:

E-mail:

Nome:

CPF:

E-mail:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO XIII AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 73ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIO DITOLVO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”

Declaração da Instituição Custodiante - Emissão dos CRI da 2ª Série

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 1ª Andar, Conjuntos nº 1001 e 1002, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados abaixo, na qualidade de instituição custodiante da “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida a CCI da 2ª Série (conforme definido no Termo de Securitização, definido abaixo), vinculada como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 73ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., nos termos do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 73ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos de Recebíveis Imobiliários Devidos pela Pio Ditolve Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização”), **DECLARA**, para os devidos fins, que lhe foi entregue para custódia: 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI; 1 (uma) via digital do Termo de Securitização; e 1 (uma) via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais. Ainda, declara que realizou o registro da CCI da 2ª Série perante a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

A assinatura do presente documento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - 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 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, 22 de junho de 2026.

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome:

CPF:

E-mail:

Nome:

CPF:

E-mail:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)