TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM SÉRIE ÚNICA DA 128ª EMISSÃO DA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

COMPANHIA ABERTA

CNPJ N.º 09.304.427/0001-58

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GSP URBANIZAÇÃO E ENGENHARIA LTDA.

CELEBRADO ENTRE

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

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

NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM SÉRIE ÚNICA DA 128ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GSP URBANIZAÇÃO E ENGENHARIA LTDA.

SEÇÃO
PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Habitasec Securitizadora S.A., sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora ("**Habitasec**"); e

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima com filial situada 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, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 ("**Oliveira Trust**").

SEÇÃO
TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

"Adquirentes"	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
"AFI"	A alienação fiduciária do(s) Imóvel(is) Garantia identificado(s) nos respectivos Contratos de AFI, nos termos do Lastro e dos Contratos de AFI.
"Afiliadas"	A(s) Controladora(s), a(s) Controlada(s), coligada(s) e sociedade(s) sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
"AFP"	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre as Participações e as Distribuições da(s) Sociedade(s), nos termos do Lastro e do Contrato de AFP.
"Agente de Medição"	A **OBRASS LTDA.**, com sede no município de Barueri, Estado de São

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

	Paulo, à Alameda Rio Negro, nº 503, Sala 2020, 6º andar, Alphaville Centro, CEP: 06.454-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.286.295/0001-36, empresa especializada contratada pela Devedora, para realizar as medições da evolução física e financeira das obras do Empreendimento e emissão dos Relatórios de Medição, nos termos do Contrato de Medição.
"Agente de Monitoramento"	A **Neo Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda.**, sociedade com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 8º Andar, Itaim Bibi, CEP 04.543-120, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ n.º 17.409.378/0001-46, empresa especializada e contratada às expensas da Devedora, para monitoramento dos Contratos de Venda e Compra e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios (com acompanhamento da performance de vendas e fluxo financeiro do projeto), bem como para a emissão dos Relatórios de Monitoramento.
"Agente Fiduciário", "Escriturador das Notas" e "Instituição Custodiante"	A **Oliveira Trust**.
"ANBIMA"	A **Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Assembleia"	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI.
"Atos Societários"	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Esses atos estão devidamente identificados no Lastro como "Atos Societários".
"Aval"	A garantia fidejussória prestada pelo(s) Avalista(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro.
"Avalista(s)"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como "Avalista(s)" no Lastro.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

"B3"	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
"Banco Liquidante"	O **Itaú Unibanco S.A.**, instituição financeira, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI.
"Boletim de Subscrição (CRI)"	O(s) boletim(ns) de subscrição dos CRI, cujo modelo integra o Anexo "Modelo de Boletim de Subscrição (CRI)".
"Boletim de Subscrição (NC)"	Cada boletim de subscrição das Notas, cujo modelo consta dos anexos ao Lastro.
"Boletins de Subscrição"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Boletim(ns) de Subscrição (NC); e (ii) Boletim(ns) de Subscrição (CRI).
"Cascata de Pagamentos"	A ordem de prioridade de pagamentos descrita na Cláusula "Cascata de Pagamentos", na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia devem ser aplicados.
"CCI"	A(s) Cédula(s) de Crédito Imobiliário, representativa(s) dos Créditos Imobiliários, emitida(s) por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CF"	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, nos termos do Lastro e do respectivo Contrato de CF.
"CMN"	O Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"Código Civil"	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código da Operação"	O código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

	Operação é **"128EHABITASEC**".
"Código de Processo Civil"	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
"Código Penal"	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
"COFINS"	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Condições Precedentes"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Liberação possa ocorrer, conforme o caso. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Liberação, conforme aplicável, no Anexo "Condições Precedentes" do Lastro.
"Conta Arrecadadora (Araçatuba)"	A conta corrente, de titularidade da Securitizadora, identificada no Lastro como "Conta Arrecadadora (Araçatuba)", onde serão depositados a totalidade dos recebíveis oriundos dos Contratos de Venda e Compra relativos aos Direitos Creditórios (Araçatuba).
"Conta Arrecadadora (Boituva)"	A conta corrente, de titularidade da Securitizadora, identificada no Lastro como "Conta Arrecadadora (Boituva)", onde serão depositados a totalidade dos recebíveis oriundos dos Contratos de Venda e Compra relativos aos Direitos Creditórios (Boituva).
"Conta Centralizadora"	A conta corrente n.º 36283-5, agência n.º 7307, do Banco Itaú (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora.
"Conta da Devedora"	A conta corrente de titularidade da Devedora, identificada no Lastro como "Conta da Devedora".
"Conta de Liquidação B3"	A conta corrente n.º 34542-6, agência n.º 7307, do Banco Itaú (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora.
"Contas Arrecadadoras"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Conta Arrecadadora (Araçatuba); e (ii) Conta Arrecadadora (Boituva).
"Contrato de AFI"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante(s), pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a AFI sobre os Imóveis Garantia.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

"Contrato de AFP"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, devidamente identificado com o Código da Operação, e celebrado pelo(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela(s) Sociedade(s), na qualidade de interveniente(s), por meio do qual é constituída uma AFP.
"Contrato de CF"	O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, devidamente identificado com o Código da Operação, e celebrado pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída uma CF.
"Contrato de Monitoramento"	O instrumento de contratação do Agente de Monitoramento, celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pela Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Monitoramento são estabelecidas.
"Contrato(s) de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (iii) Lastro, para os fins do Aval e dos Fundos; (iv) Contrato de AFI; (v) Contrato de AFP; e (vi) Contrato de CF.
"Contratos de Financiamento"	Cada contrato de financiamento celebrado entre o respectivo Adquirente e uma instituição financeira para financiamento da aquisição da respectiva Unidade.
"Contratos de Venda e Compra"	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade, celebrados entre o(s) Garantidor(es) CF e os respectivos Adquirentes das Unidades, conforme devidamente identificados no(s) Contrato(s) CF, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.
"Controlada"	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
"Controladora"	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

	determinada sociedade.
"Controle"	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
"CPF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
"Créditos Imobiliários"	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, relacionados às Notas, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
"CRI em Circulação"	Todos os CRI em circulação, excluídas aquele que sejam detidos por (i) Securitizadora, Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iv) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (v) Funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s)) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
"CRI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da série única da 128ª emissão da Securitizadora.
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma de pagamento estipulado no Anexo "Cronograma de Pagamentos", que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

"CSLL"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"**CVM**"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo "Características dos CRI".
"Data de Integralização (CRI)"	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (CRI).
"Data de Integralização (NC)"	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (NC).
"Data de Liberação"	Qualquer data em que ocorrer uma Liberação.
"Data de Pagamento"	Cada data de pagamento de amortização programada dos CRI e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
"Data de Vencimento"	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
"Data de Verificação"	Será sempre 4 (quatro) Dias Úteis antes da data de pagamento dos CRI, conforme estipuladas neste Termo de Securitização.
"Declaração de Adimplência e Veracidade"	Declaração a ser firmada pela Devedora, nos termos deste instrumento, cujo modelo consta do Anexo "Modelo de Declaração de Veracidade e Adimplência" do Lastro.
"Decreto 10.278"	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
"Decreto 6.306"	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
"Decreto 7.487"	O Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.
"Decreto-Lei 2.394"	O Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
"Despesas da Operação"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

"Despesas Extraordinárias"	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no Anexo "Despesas da Operação" do Lastro.
"Despesas Iniciais"	As despesas iniciais (flat) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo "Despesas da Operação" do Lastro.
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no Anexo "Despesas da Operação" do Lastro.
"Destinação de Recursos"	A destinação dos recursos captados pela Devedora por meio da Operação, a ser implementada de acordo com os termos do Anexo "Destinação de Recursos".
"Devedora"	A **GSP Urbanização e Engenharia Ltda.**, sociedade com sede na Rua Cardoso Ribeiro, nº 290, Sala 06, Centro, CEP 19.900 100, Ourinhos, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.500.080/0001-85.
"Dia(s) Útil(eis)"	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Direitos Creditórios (Araçatuba)"	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Venda e Compra referente à comercialização das Unidades Araçatuba, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios da previstos em cada Contrato de Venda e Compra, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) referido(s) instrumento(s).
"Direitos Creditórios (Boituva)"	O equivalente a 60% (sessenta por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Venda e Compra referente à comercialização das Unidades Boituva, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como, observado o percentual acima, todos e quaisquer outros direitos creditórios da previstos em cada Contrato de Venda e Compra, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

	prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) referido(s) instrumento(s).
"Direitos Creditórios"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Direitos Creditórios (Araçatuba); e (ii) Direitos Creditórios (Boituva).
"Distribuições"	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Participações, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela(s) Sociedade(s) ao(s) respectivo(s) sócios (i.e., Garantidor(es) AFP).
"Documentos da Operação"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Lastro; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Escritura de Emissão de CCI; (v) Termo de Securitização; (vi) Boletim(ns) de Subscrição (NC); (vii) Boletim(ns) de Subscrição (CRI); (viii) Anúncio de Início da Oferta, Anúncio de Encerramento da Oferta, e quaisquer outros documentos celebrados no âmbito da Oferta dos CRI, conforme exigidos pela CVM e pela regulamentação aplicável; e (ix) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. Os Documentos da Operação são todos devidamente identificados com o Código da Operação.
"**Efeito Adverso Relevante**"	É qualquer efeito adverso relevante na: (i) Situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

	(ii) Capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.
"**Emissão**"	É a presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
"Empreendimento Golden Araçatuba"	O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela SPE Araçatuba no Imóvel(is) Destinatário(s), denominado "Golden Araçatuba".
"Empreendimento Parque Arvoredo"	O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela SPE Boituva no Imóvel(is) Destinatário(s), denominado "Parque Arvoredo".
"Empreendimentos"	São, quando em conjunto: (i) Empreendimento Golden Araçatuba; e (ii) Empreendimento Parque Arvoredo.
"Encargos Moratórios"	Sem prejuízo da Remuneração, são os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis,* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
"Escritura de Emissão de CCI"	O *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real sob a Forma Escritural*, que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a CCI é emitida.
"Escriturador dos CRI"	O **Itaú Corretora de Valores S/A**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, São Paulo/SP, CEP 04538-132, inscrito no

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

	CNPJ nº 61.194.353/00016-64.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	São os eventos listados no Lastro, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, o resgate dos CRI.
"Fundo de Despesas"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação, durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas estipuladas no Lastro.
"Fundo de Obras"	O fundo de obras a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados nas obras dos Imóveis Destinatários. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas estipuladas no Lastro.
"Fundo de Reserva"	O fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas no Lastro.
"Fundos"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundos de Obras.
"Garantias"	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são: (i) Aval; (ii) AFP; (iii) AFI; (iv) CF; e (v) Fundos.
"Garantidor(es) AFI"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como "Garantidores AFI" no Lastro.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

"Garantidor(es) AFP"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como "Garantidores AFP" no Lastro.
"Garantidor(es) CF"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como "Garantidores CF" no Lastro.
"Garantidor(es)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Avalista(s); (ii) Garantidor(es) AFI; (iii) Garantidor(es) AFP; e (iv) Garantidor(es) CF.
"Imóveis Destinatários"	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificados no Anexo "Destinação de Recursos".
"Imóveis"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
"Imóvel(is) Garantia"	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no Contrato de AFI.
"Integralização (CRI)"	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma "Integralização (CRI)", de acordo com o disposto neste instrumento.
"Integralização (NC)"	A integralização das Notas, pela Securitizadora, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma "Integralização (NC)", de acordo com o disposto no Lastro.
"Intermediária Líder"	A Securitizadora, nos termos das normas CVM aplicáveis, bem como de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
"Investidores Profissionais"	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

	(iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de "investidor profissional" mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (viii) Investidores não residentes; e (ix) Fundos patrimoniais.
"Investidores Qualificados"	São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30: (i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30; (iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de assessores de investimento administradores de carteira de valores mobiliários, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
"Investimentos Permitidos"	São, exclusivamente, Certificados de Depósito Bancário (CDB) ou instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária ou operações compromissadas realizadas com o Itaú Unibanco S.A., ou instituições bancárias de primeira linha, sendo

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

	vedada a aplicação dos recursos do Patrimônio Separado em títulos públicos, fundos de investimento ou quaisquer outros ativos.
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"ISS"	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"Juros Remuneratórios"	Os juros remuneratórios descritos no Capítulo "Características dos CRI".
"Lastro"	O *Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da GSP Urbanização E Engenharia Ltda.*, celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos Garantidores, na qualidade de garantidores.
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro"	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (Foreign Corrupt Practices Act) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (United Kingdom Bribery Act), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions), de 1997.
"Legislação Socioambiental"	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, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
"Lei 10.931"	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
"Lei 13.874"	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

"Lei 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.
"Lei 6.404"	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"Lei 9.514"	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
"Liberação (Fundo de Obras)"	Cada liberação de recursos do Fundo de Obras. As Liberações serão realizadas de acordo com o disposto na Cláusula "Fundo de Obras" do Lastro.
"Liberação"	Qualquer liberação de recursos da Operação à Devedora, incluindo as Liberações (Fundo de Obras).
"MP 2.200-2"	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
"Notas"	Todas as notas comerciais da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.
"Obrigações Garantidas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

	(iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou qualquer Garantidor se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.
"Oferta"	A oferta pública de distribuição dos CRI, lastreados nas Notas, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Intermediária Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Operação"	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI e da CCI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista nos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

	Documentos da Operação.
"Parte Relacionada"	É, com relação a: (i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: (a) Detenha seu Controle; (b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
"Parte"	Cada signatário deste instrumento.
"Participações"	As quotas ou ações do capital social da(s) Sociedade(s) objeto da(s) AFP, na proporção indicada no(s) Contrato(s) de AFP.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração. Esse patrimônio separado será composto por: (i) Créditos Imobiliários e CCI; (ii) Garantias; (iii) Conta Centralizadora e as Contas Arrecadadoras; (iv) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora, nas Contas Arrecadadoras, incluindo no(s) Fundo(s); e (v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.
"Períodos de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização (CRI) da série (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração da

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

	Série, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) Última Data de Pagamento de Remuneração da Série, inclusive, e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período, exclusive, da Série, no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado dos CRI, conforme o caso.
"Pessoas Vinculadas"	São, nos termos da Resolução CVM n.º 173, de 29 de novembro de 2022 e da Resolução CVM 60, os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
"PIS"	O Programa de Integração Social.
"PMT"	O valor devido pela Devedora em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização), conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste instrumento e no Lastro.
"Preço de Integralização"	As Notas serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização (CRI) e nas demais Datas de Integralização (CRI) das respectivas séries, acrescido da respectiva Remuneração (se aplicável), calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (CRI) ou da última Data de Pagamento até a respectiva Data de Integralização (CRI).
"Prêmio de Pagamento Antecipado"	O prêmio a ser pago pela Emissora aos Titulares dos CRI, com recursos pagos pela Devedora, a título de *break funding fee*, nas hipóteses específicas previstas no Lastro. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Lastro.
"Razão de Garantia"	A razão de garantia mínima de 130% (cento e trinta por cento),

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

	equivalente à razão entre o valor de determinadas Garantias e o saldo devedor das Notas. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas na Cláusula "Razão de Garantia" do Lastro, bem como no Anexo "Fórmulas" do Lastro.
"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliário, sobre a CCI, sobre as Garantias, sobre a Conta Centralizadora, e quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, nos termos da Lei 14.430 e deste instrumento.
"Relatório da Securitizadora"	O relatório mensal elaborado pela Securitizadora para entrega ao Agente de Monitoramento, contendo exclusivamente o valor do saldo dos Fundos do determinado mês, bem como o saldo devedor das Notas e dos CRI, para que Agente de Monitoramento possa cumprir as respectivas funções estipuladas neste instrumento.
"Relatório de Auditoria"	O relatório de auditoria preparado pelo assessor legal da Operação, contendo o resultado da *due diligence* jurídica de acordo com o escopo alinhado entre aos participantes da Operação, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério.
"Relatório de Medição"	O relatório de medição de evolução física e financeira das obras do Empreendimento, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição, com a validação do Cronograma de Obras previsto no Lastro.
"Relatório de Monitoramento"	O relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Venda e Compra e dos Direitos Creditórios, bem como a respeito dos *Covenants* e demais informações aplicáveis previstas neste instrumento, conforme o Anexo "Relatório de Monitoramento" do Lastro.
"Relatórios"	São, quando mencionados em conjunto, o Relatório da Securitizadora, Relatório de Medição e Relatório de Monitoramento.
"Remuneração"	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

	"Remuneração".
"Representantes"	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
"Resolução CMN 4.373"	A Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014.
"Resolução CVM 160"	A Resolução do CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
"Resolução CVM 17"	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
"Resolução CVM 30"	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
"Resolução CVM 60"	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada pela Resolução CVM 194, de 17 de novembro de 2023 .
"Resolução CVM 81"	A Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022.
"Retenções"	São os recursos retidos pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, diretamente dos valores da primeira Integralização (CRI), necessários para pagamento de Despesas Iniciais e de Despesas da Operação em aberto, bem como necessários para a constituição, recomposição e/ou complemento de Fundos, nos termos exigidos no Lastro.
"RFB"	A Receita Federal do Brasil.
"Securitizadora" ou **"Emissora"**	A **Habitasec**.
"Seguros"	O pacote de seguros mínimos conforme listados no Anexo "Seguros" presente no Lastro.
"Sociedade(s)"	A(s) sociedade(s) cujas Participações são objeto da(s) AFP. Para os fins deste instrumento, a(s) Sociedade(s) é(são): (i) **SPE Araçatuba**; e (ii) **SPE Boituva**.
"SPE Araçatuba"	A **GSP Golden Araçatuba Empreendimentos Imobiliários LTDA**, sociedade com sede na Estrada Municipal ART-150, s/nº, Fazenda Barra do Traitu, CEP 16.010-970, Araçatuba, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

	13.367.541/0001-02.
"SPE Boituva"	A **GSP Golden Boituva II Empreendimentos Imobiliários LTDA**, sociedade com sede na Estrada Municipal BTV-261, s/nº, Pau d' Alho, CEP 18.550-000, Boituva, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 19.105.692/0001-60.
"Taxa DI"	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).
"TED"	Transferência Eletrônica Disponível.
"Termo de Securitização"	O presente instrumento.
"Titulares dos CRI"	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
"TVO"	É o documento formal emitido pela prefeitura municipal de uma determinada localidade atestando a regularidade da conclusão das obras de um determinado empreendimento perante a legislação urbanística municipal.
"Unidades Araçatuba"	São as unidades pertencentes ao Empreendimento Golden Araçatuba, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra. Esta definição engloba todas as unidades do Empreendimento que: (i) já foram comercializadas; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização (i.e. estoque); e (iii) que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra já celebrados e vigentes.
"Unidades Boituva"	São as unidades pertencentes ao Empreendimento Parque Arvoredo, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra. Esta definição engloba todas as unidades do Empreendimento que: (i) já foram comercializadas; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização (i.e. estoque); e (iii) que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra já celebrados e vigentes.
"Unidades"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Unidades Boituva; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

	Unidades Araçatuba.
"Valor das Despesas Iniciais"	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo "Despesas da Operação" do Lastro.
"Valor de Constituição do Fundo de Despesas"	O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).
"Valor de Constituição Fundo de Reserva"	O valor necessário para constituição do Fundo de Reserva, o qual é equivalente à soma do valor das 3 (três) parcelas da Remuneração imediatamente seguintes.
"Valor de Pagamento Antecipado"	O Valor Nominal Unitário das Notas objeto de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (NC), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e Garantidores nos termos do Lastro e dos Documentos da Operação.
"Valor do Fundo de Reserva"	O valor necessário para constituição e manutenção do Fundo de Reserva, o qual deverá ser, durante toda a Operação, equivalente à soma do valor das 3 (três) parcelas da Remuneração imediatamente seguintes, equivalente na primeira integralização a R$ 412.240,77 (quatrocentos e doze mil, duzentos e quarenta reais e setenta e sete centavos).
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva"	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Reserva, o qual é equivalente à soma do valor das 3 (três) parcelas da Remuneração imediatamente seguintes.
"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal unitário dos CRI, equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

(i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(ii) Qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

(iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

(iv) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de "Documentos da Operação", eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;

(v) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(vi) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil" (ou "Dias Úteis"), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

(vii) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento", "presente instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

(viii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a "Capítulo", "Cláusula", "subcláusula", "item", "alínea", "adendo" e/ou "Anexo", são referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas, adendos e/ou anexos deste instrumento;

(ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo ou Cláusula englobam todos as respectivas subcláusulas, itens, alíneas e/ou do respectivo Capítulo e/ou Cláusula;

(x) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

(xi) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(xii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;

(xiii) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xiv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xv) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;

(xvi) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação deverão ser compreendidas e interpretadas com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

(xvii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro.

SEÇÃO
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento; e

(B) Os CRI serão objeto da Oferta, destinados a Investidores Profissionais, nos termos deste instrumento;

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

SEÇÃO
CLÁUSULAS

CAPÍTULO
APROVAÇÃO

1.1. Aprovação Societária. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas na forma da autorização contida no parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 24 de abril de 2024, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o n.º 0.616.030/24-1.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

CAPÍTULO
OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto no Lastro.

2.4. Lastro dos CRI. A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, observado o disposto nos Documentos da Operação.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente instrumento, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

(i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;

(ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;

(iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;

(iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;

(v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.5.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário poderá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários caso a Securitizadora não o faça, por meio de orientação dos Titulares dos CRI, no âmbito de uma Assembleia.

2.6. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.6.1. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931. A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4° do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis da primeira Integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI.

2.6.2. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o 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.

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

2.6.4. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Lastro, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

2.7.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.7.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário poderá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI caso a Securitizadora não o faça.

2.7.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

(i) *Securitizadora dos Créditos Imobiliários e Titular da CCI*. Securitizadora;

(ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários*. Devedora;

(iii) *Imóvel a que estejam vinculados*. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";

(iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s)*. O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";

(v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is)*. A(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo "Destinação de Recursos";

(vi) *Situação do Registro*. O registro do(s) imóvel(is) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo "Destinação de Recursos";

(vii) *Valor dos Créditos Imobiliários*. O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado o disposto no Lastro.

(viii) *Atualização Monetária*. Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente;

(ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários*. Os Créditos Imobiliários farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta décimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

(x) *Titularidade das Notas*. A Securitizadora foi inscrita como titular das Notas perante o Escriturador das Notas, nos termos do Lastro.

2.10. Disponibilização de Recursos à Devedora. Os recursos oriundos da(s) Integralização(ões) (CRI) serão depositados na Conta Centralizadora, e utilizados para realizar a respectiva Integralização (NC), por conta e ordem da própria Devedora, nos termos do Lastro.

2.10.1. Os recursos de uma Integralização (NC) existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securitizadora à Devedora por meio das Liberações, de acordo com a regras estabelecidas no Lastro e neste instrumento, observadas, sempre, as Retenções, conforme aplicáveis.

2.10.2. As Liberações somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou de sua dispensa, via Assembleia, conforme o caso), de acordo com o disposto neste instrumento e na Cláusula "Integralizações e Liberações" do Lastro.

2.11. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo "Destinação de Recursos" o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista no Lastro, onde consta a obrigação assumida pela Devedora em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo.

2.11.1. A Devedora se obrigou, nos termos do Lastro, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida no Anexo "Destinação de Recursos", exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

CAPÍTULO
CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

Característica	CRI
Emissão	128ª
Série	Única
Quantidade de CRI	15.000 (quinze mil)
Valor Global dos CRI	R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)
Valor Nominal Unitário	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
Data de Emissão	10/07/2026.
Data de Vencimento	20/06/2031.
Prazo da Emissão	1.806 dias contas da data de emissão dos CRI.
Local de Emissão	São Paulo, SP.
Forma de Emissão	Nominativa e escritural

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

Juros Remuneratórios	juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta décimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária	Os CRI não serão atualizados monetariamente.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronograma de Pagamentos"
Primeiro pagamento de Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronograma de Pagamentos"
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronograma de Pagamentos"
Primeiro pagamento de Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronograma de Pagamentos"
Subordinação	Não há
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo "Garantias"
Regime Fiduciário	Sim
Garantia Flutuante	Não há
Coobrigação da Emissora	Não há
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela respectiva Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela respectiva Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 , a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco
Fatores de Riscos	Conforme Anexo "Fatores de Risco"
Classificação ANBIMA	**Categoria.** Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pelas Devedoras. **Tipo de Segmento**. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos "Loteamento", conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alínea "b" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

3.2. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

CAPÍTULO
DISTRIBUIÇÃO E OFERTA

4.1. Depósito, Distribuição, Negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira. Os CRI serão depositados para:

(i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 (observado que a distribuição primária realizada pela própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60); e

(ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2. Distribuição dos CRI. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.2.1. A Oferta será conduzida pela Intermediária Líder, conforme plano de distribuição previsto neste Termo de Securitização, elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pela Intermediária Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

4.3. Dispensa de Prospecto. Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução 160.

4.3.1. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, reconhecerão, nos termos do Boletim de Subscrição (CRI), que:

(i) Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta;

(ii) A CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;

(iii) Existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160;

(iv) Existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(v) Efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e

(vi) Optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização.

4.4. Período de Distribuição dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro da Oferta na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, conforme previsto na Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do anúncio de início de Oferta dos CRI pela Intermediária Líder, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.4.1. A Oferta deve permanecer em distribuição por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos, sem que isso tenha decorrido do exercício de garantia firme.

4.5. Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

4.6. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.6.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no anúncio de encerramento da Oferta, pela Intermediária Líder, nos termos do anexo "M" da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

(i) Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou

(ii) Distribuição da totalidade dos CRI.

4.7. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.7.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.7.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED. Durante a vigência do CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

4.8. Restrições de Negociação. A revenda dos CRI pelos Investidores Profissionais no âmbito da Oferta somente poderá ser destinada a Investidores Profissionais, a qualquer momento, mesmo enquanto a Oferta estiver aberta. A revenda não poderá ocorrer para Investidores Qualificados ou para o público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre o requisito previsto no inciso II, parágrafo único, do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, a a Oferta não cumpre com o disposto no §10, artigo 33, da Resolução CVM 60.

4.9. Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pela Intermediária Líder (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas); e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada; não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

CAPÍTULO
SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

5.1. Subscrição. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura e celebração do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).

5.2. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma Data de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, em atos separados ao de subscrição, conforme disposições do Boletim de Subscrição (CRI).

5.2.1. A Integralização dos CRI deve observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

5.2.2. A integralização dos CRI será realizada desde que as Condições Precedentes (Primeira Integralização) dos CRI, conforme devidamente listadas no Anexo "Condições Precedentes" do Lastro, estejam devidamente cumpridas.

5.3. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização.

5.4. Ágio ou Deságio. Não será admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI.

CAPÍTULO
REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, e será devida mensalmente, nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

6.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não serão atualizados monetariamente.

6.3. Cálculo da Remuneração. A Remuneração será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo "Fórmulas".

6.4. Amortização Programada. Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos (amortização programada), e essa amortização será calculada de acordo com a fórmula constante no Anexo "Fórmulas", observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.5. Amortização Extraordinária e Resgate dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente – observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI – ou resgatados antecipadamente – em sua totalidade –, conforme o caso, com todo e qualquer recurso oriundos de Créditos Imobiliários e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), observada a Cascata de Pagamentos.

6.5.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas no Lastro.

6.5.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de quaisquer valores relacionados às Garantias serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.

6.5.3. A correspondente amortização extraordinária ou o correspondente resgate total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

6.5.4. A Securitizadora deverá informar a B3 com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.6. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar qualquer forma de amortização extraordinária ou qualquer forma de resgate antecipado total dos CRI (incluindo o vencimento antecipado dos CRI) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável.

6.6.1. O Prêmio de Pagamento Antecipado será devido na hipótese de vencimento antecipado e na hipótese de amortização extraordinária facultativa e de resgate antecipado facultativo, de forma que, nesses casos, o valor a ser pago, nos termos acima, deverá ser acrescido, ainda, do Prêmio de Pagamento Antecipado. Para fins de clareza, o Prêmio de Pagamento Antecipado não será devido nas hipóteses de amortização extraordinária compulsória, resgate antecipado compulsório ou amortização ordinária previstas na Cascata de Pagamentos.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

6.7. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo "Cronograma de Pagamentos" e poderá ser alterado pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

6.7.1. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Instrumento.

6.7.2. A Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, na hipótese acima.

6.8. Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização aqueles que forem Titulares dos CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.8.1. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.8.2. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força do Lastro, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e remuneração, das Despesas da Operação ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Notas, na forma do Lastro, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão adotar todos as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

6.8.3. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Securitizadora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI, com os consequentes resgates proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

CAPÍTULO
VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado. A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento e dos Demais Documentos da Operação, sempre de forma não automática (observado, no entanto o disposto neste instrumento e no Lastro), na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, e desde que tenha decorrido eventual e respectivo prazo de cura:

OBRIGAÇÕES DA OPERAÇÃO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Avalista de obrigação de pagamento de Remuneração e/ou de Amortização Programada devidas em uma Data de Pagamento;

(ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documento da Operação (que não aquelas cujo descumprimento já está regrado pelo item (i), acima), não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;

(iii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento;

CRÉDITO

(iv) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas);

(v) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(vi) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora e/ou de qualquer Garantidor;

(vii) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pelas Controladas e/ou Afiliadas da Devedora ou de qualquer Garantidor, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(viii) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da respectiva Afiliada da Devedora ou de qualquer Garantidor, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da conclusão

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado;

(ix) Protesto de títulos contra a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(x) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra as respectivas Controladoras ou Controladas da Devedora e/ou dos Garantidores), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(xi) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado, ou ainda, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, tenha sido obtida pela Devedora decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência do descumprimento, sendo certo que, contudo, que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;

(xii) Descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelos Garantidores ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelos Garantidores junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado, ou ainda, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, tenha sido obtida pela Devedora decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência do descumprimento, sendo certo que, contudo, que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(xiii) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativos de propriedade da Devedora, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

(xiv) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ativos de propriedade de qualquer Garantidor, ou ainda a posse, direta ou indireta, de qualquer Garantidor, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) e que, a critério dos Titulares dos CRI (mas sempre de forma justificada), afete ou possa afetar a capacidade do respectivo Garantidor de cumprir as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;

(xv) Caso as Sociedades celebrem qualquer forma de endividamento no âmbito do mercado financeiro, mercado bancário e/ou mercado de capitais;

GARANTIAS

(xvi) Caso algum documento necessário para formalização de uma determinada Garantia (incluindo Contrato de Garantia, Ato Societários, entre outros) deixe de ser celebrado na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação;

(xvii) Caso algum documento necessário para formalização de uma determinada Garantia (incluindo Contrato de Garantia, Atos Societários aplicáveis, entre outros) deixe de ser protocolado no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos, Cartório de Registro de Imóveis e/ou Junta Comercial, conforme aplicável, na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação;

(xviii) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação;

(xix) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;

(xx) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia (especialmente dos Direitos Creditórios e/ou das Distribuições) de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;

(xxi) Descumprimento da obrigação de recomposição da Razão de Garantia, nos termos exigidos no Lastro;

(xxii) Caso a Devedora deixe de entregar informação ao Agente de Medição e/ou ao Agente de Monitoramento, na forma e prazos estipulados para tanto no Lastro, observadas hipóteses de caso fortuito ou força maior, estritamente nos termos da lei;

(xxiii) Descumprimento de um *Covenant* estabelecido no Lastro;

(xxiv) Efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar os Imóveis e/ou as Unidades, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer) Garantidor, conforme aplicável, sobre os Imóveis da Garantia e/ou sobre qualquer Garantia;

SOCIETÁRIO

(xxv) Transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;

(xxvi) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, sendo certo, contudo, que, eventual abertura de capital da Devedora e/ou de um Garantidor não será considerada como um Evento de Vencimento Antecipado nas hipóteses em que os atuais Controladores da Devedora ou do Garantidor, conforme o caso, mantenham o respectivo Controle, bem como o poder de determinar os integrantes dos respectivos cargos e dos respectivos órgãos de administração;

(xxvii) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou os Garantidores que sejam pessoa jurídica, sem que haja prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI para esse fim;

(xxviii) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;

(xxix) Redução de capital social da Devedora e/ou dos Garantidores que sejam pessoa jurídica, sem a prévia autorização expressa dos Titulares de CRI, em linha com o disposto no

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

parágrafo 3º do artigo 174 da Lei 6.404, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

(xxx) Resgate ou amortização de quotas, pagamento pela Devedora e/ou pelos Garantidores que sejam pessoa jurídica, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, em desacordo com as regras do patrimônio de afetação do respectivo Empreendimento, se aplicável (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);

(xxxi) Caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118, conforme em vigor, sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme mencionada neste item;

FORMALIZAÇÃO

(xxxii) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;

(xxxiii) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos do Lastro, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

(xxxiv) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Contrato de Garantia e/ou do Termo de Securitização, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

(xxxv) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;

(xxxvi) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

(xxxvii) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos do Lastro;

(xxxviii) Descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à Destinação de Recursos, conforme previstas no Lastro, não sanada em até 5 (cinco) Dias Úteis de notificação enviada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário informando a respeito do respectivo descumprimento;

SEGUROS

(xxxix) Caso as obrigações de contratação, de endosso e/ou de renovação dos Seguros previstas nos Documentos da Operação sejam descumpridas;

(xl) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de qualquer Seguro contratado no âmbito da Operação, não sanada em até 10 (dez) Dias Úteis da respectiva constatação;

ATIVIDADES DA DEVEDORA E GARANTIDOR(ES)

(xli) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis, incluindo, mas não limitando, ao alvará de construção, licença ambiental ou pedido de dispensa para os projetos em desenvolvimento referentes ao Empreendimento;

DECISÕES JUDICIAIS, ADMINISTRATIVAS E ARBITRAIS

(xlii) Descumprimento pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, não sanado em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento;

(xliii) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

administrativa que não esteja sob efeito suspensivo ou com providências administrativas em curso, relacionada à Legislação Socioambiental;

COMPLIANCE

(xliv) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, por qualquer Garantidor, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);

(xlv) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial em 2ª instância ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

(xlvi) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Socioambiental, não sanado em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da referida decisão;

GERAIS

(xlvii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;

(xlviii) Constituição de qualquer Ônus sobre Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;

(xlix) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(l) Morte, declaração de incapacidade ou declaração de ausência ou insolvência de qualquer um dos Avalistas que sejam pessoa física; e/ou

(li) Constituição de qualquer ônus ou gravame sobre ativo(s) da Devedora e/ou a constituição de qualquer ônus sobre os ativos já onerados para a presente Operação.

7.1.1. O descumprimento do dever da Devedora de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos do Lastro, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI.

7.1.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial. Nos termos desta Cláusula, a notificação aqui mencionada não é (nem será) condição para que a mora seja considerada constituída, contudo, a Securitizadora, notificará a Devedora a respeito da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência, pela Securitizadora, a respeito da ocorrência do respectivo evento.

7.1.3. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora continuará tendo direito ao recebimento das Obrigações Garantidas, enquanto não quitadas, e demais obrigações porventura devidas, pela Devedora e pelos Garantidores.

7.1.4. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas, e consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

7.1.5. Na hipótese acima, caberá à Securitizadora convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

7.1.6. A Securitizadora deverá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Lastro, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI), na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previsto nos itens (ii), (iv), (v), (vi) e (xxxii) da Cláusula "Eventos de Vencimento Antecipado".

7.1.7. Em caso de impossibilidade de realização da Assembleia por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, dos CRI, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Lastro.

7.1.8. Observado o disposto acima, caso a Assembleia convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, observados os quóruns previstos neste instrumento, as Notas serão consideradas como

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

antecipadamente vencidas (e, portanto, os CRI serão objeto de resgate total) e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a declaração do vencimento antecipado.

7.1.9. Em caso de declaração de vencimento antecipado, a B3 será comunicada imediatamente.

7.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado, a Devedora deverá efetuar o pagamento Valor de Pagamento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas.

7.2.1. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento da Devedora, na data de pagamento mencionada acima, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da própria Devedora, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado para o pagamento da obrigação prevista no Lastro e neste instrumento.

7.2.2. A Emissora deverá informar a B3, em relação ao evento de pagamento acima, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

CAPÍTULO
DESPESAS

8.1. Responsabilidade da Devedora. Todas as Despesas da Operação são de responsabilidade do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, nos termos do Lastro e deste instrumento, e observado o disposto no Anexo "Despesas da Operação" do Lastro.

8.2. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora se obriga a arcar com as todas as Despesas da Operação, sempre com recursos da Devedora, das Garantias e/ou retidos do valor a ser disponibilizado à Devedora, observado o disposto no Anexo "Despesas da Operação" do Lastro.

8.2.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da emissão dos CRI contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

8.2.2. A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o respectivo pagamento:

(i) Valores relacionados às Garantias, ao pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários e respectivos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora e nas Contas Arrecadadoras, nos termos da Cascata de Pagamentos;

(ii) Fundo de Despesas;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(iii) Devedora, com recursos próprios; e

(iv) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo

8.2.3. As Partes concordam que, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora exclusivamente com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pela Devedora nos termos da Cláusula "Reembolso de Despesas" do Lastro.

8.2.4. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos Documentos da Operação, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

8.2.5. Na hipótese acima, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

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

8.2.7. Adicionalmente, ainda que as despesas acima sejam pagas pelos Titulares dos CRI, deverão ser acrescidas ao conceito das respectivas Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

8.2.8. A Securitizadora deverá apresentar à Devedora, mensalmente, até o dia 5º (quinto) Dia Útil após a respectiva Data de Pagamento dos CRI, relatório de pagamento das Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias (se aplicável), o qual deverá ser acompanhado das respectivas notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento das referidas despesas (incluindo as que forem pagas com os recursos oriundos do Fundo de Despesas).

8.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado aquelas indicadas no Anexo "Despesas da Operação" do Lastro como despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto no Lastro.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

8.4. Reponsabilidade dos Titulares dos CRI. São despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI aquelas indicadas no Anexo "Despesas da Operação" do Lastro como despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, observado o disposto no Lastro. As despesas a serem arcadas pelos Titulares dos CRI à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente:

(i) Despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;

(ii) Custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos do Lastro;

(iii) Despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Lastro;

(iv) Eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e/ou

(v) Remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

8.4.1. As despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI deverão ser honradas independentemente de subordinação.

8.4.2. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, 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 previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

8.4.3. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

eventual pagamento de Remuneração e amortização de principal dos CRI a que estes Titulares dos CRI inadimplentes tenham direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3.

8.5. Fundo de Despesas. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Lastro.

8.5.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias no pagamento das Despesas da Operação por parte da Devedora (incluindo os tributos aplicáveis), nos termos deste Capítulo.

8.5.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas.

8.5.3. A recomposição acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

8.5.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas no Lastro.

8.5.5. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

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

8.5.7. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

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

8.5.9. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

8.5.10. Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Despesas serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

8.5.11. O valor mensal das Despesas Recorrentes foi utilizado como critério para estabelecer o Valor Mínimo do Fundo de Despesas. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor mensal das Despesas Recorrentes ao longo da Operação, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas também será proporcionalmente reduzido ou aumentado, conforme aplicável.

CAPÍTULO
CASCATA DE PAGAMENTOS

9.1. Cascata de Pagamentos. A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora e/ou nas Contas Arrecadadoras dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários, dos respectivos Direitos Creditórios, das respectivas Distribuições e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das respectivas Garantias, devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) Devolução de recursos, a serem indicados pelo Agente de Monitoramento, referentes às comissões de corretagem para a Devedora, caso tenham sido depositados na Conta Centralizadora, por meio de depósito na Conta da Devedora;

(ii) Devolução de recursos, a serem indicados pelo Agente de Monitoramento, referentes ao RET para a Devedora, por meio de depósito na Conta da Devedora;

(iii) Devolução de 40% da totalidade dos recursos oriundos dos Contratos de Venda e Compra relativos à comercialização das Unidades Boituva, líquidos de impostos e corretagem proporcionais, por meio de depósito na Conta da SPE Boituva, por conta e ordem da Devedora;

(iv) Pagamento das Despesas da Operação, se aplicável;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(v) Recomposição dos Fundos, se aplicável;

(vi) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;

(vii) Pagamento da parcela de Remuneração imediatamente vincenda;

(viii) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI para enquadramento da Razão de Garantia em valor equivalente até que ela seja recomposta ou nos termos deste instrumento;

(ix) Devolução de recursos excedentes no valor de até R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) à Devedora; e

(x) Eventuais excedentes existentes na Conta Centralizadora e/ou nas Contas Arreadoras serão utilizados de acordo com o disposto a seguir:

(a) Para o período até a data de emissão TVO ou documento equivalente emitido pelo município competente atestando a conclusão das obras de ambos os Empreendimentos (ou do momento em que as obras de ambos os Empreendimentos alcancem o patamar de evolução de 100% (cem por cento), conforme atestado em Relatório de Medição, o que ocorrer primeiro), os recursos excedentes serão aplicados na complementação do Fundo de Obras; e

(b) Para o período após a emissão do TVO ou documento equivalente emitido pelo município competente atestando a conclusão das obras de ambos os Empreendimentos (ou do momento em que as obras de ambos os Empreendimentos alcancem o patamar de evolução de 100% (cem por cento), conforme atestado em Relatório de Medição, o que ocorrer primeiro), os recursos excedentes serão destinados ao Fundo de Reserva até que seu saldo seja suficiente para cobrir 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI, acrescido de custos, encargos, juros e despesas necessários à liquidação, hipótese em que serão integralmente utilizados na Amortização Extraordinária Compulsória, não se admitindo amortizações parciais.

CAPÍTULO
GARANTIAS

10.1. Garantias. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas neste Capítulo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

10.2. Disposições das Garantias. As regras e disposições aplicáveis às Garantias, incluindo disposições comuns aplicáveis a todas às Garantias, bem como regras aplicáveis à constituição, manutenção, utilização, excussão/execução e quitação das Garantias, estão descritas no Lastro e nos respectivos Contratos de Garantia de forma pormenorizada (cuja cópia foi disponibilizada aos Titulares dos CRI), e são refletidas neste instrumento, de forma resumida.

10.3. Aval. Os Avalistas compareceram ao Lastro para prestar o Aval, nos termos e condições estipulados no Lastro.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

10.4. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real representada pela AFI, nos termos do Contrato de AFI e do Lastro, sendo que os recursos decorrentes da comercialização dos Imóvel(is) Garantia serão recebidos na Conta Centralizadora e aplicados de acordo com a Cascata de Pagamentos.

10.5. Alienações Fiduciárias de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pela AFP, nos termos do Contrato de AFP e do Lastro, sendo que os recursos de eventuais Distribuições, se e quando existentes, serão recebidos na Conta Centralizadora e aplicados de acordo com a Cascata de Pagamentos.

10.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A operação contará com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF, e do Lastro, sendo que totalidade dos recursos oriundos da comercialização das Unidades serão integral e exclusivamente pagos nas Contas Arrecadadoras e, posteriormente, transferidos para a Conta Centralizadora e aplicados de acordo com a Cascata de Pagamentos.

10.7. Fundo de Reserva. A Operação contará com a garantia do Fundo de Reserva, mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

10.8. Fundo de Obras. A Operação contará com a garantia do Fundo de Obras, cujos recursos serão liberados pela Securitizadora à Devedora para fazer frente ao pagamento das despesas das obras dos Empreendimentos, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

10.9. Comercialização de Unidades. A Devedora terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas no Lastro para tanto.

CAPÍTULO
COVENANTS

11.1. *Covenants*. A Devedora e os Garantidores deverão assegurar que os *covenants* estipulados no Lastro sejam respeitados, a todo tempo durante o prazo da Operação, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) até a quitação integral das Obrigações Garantidas, sendo que as regras de verificação, de penalidades por descumprimento e de recomposição dos c*ovenants* estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

11.2. Razão de Garantia. Nos termos do Lastro, a Devedora deverá assegurar que a Razão de Garantia seja respeitada, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) até a quitação integral das Obrigações Garantidas, sendo que as regras de verificação, de recomposição e penalidades por descumprimento na recomposição, bem como a fórmula de cálculo da Razão de Garantia estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

11.3. Relatórios. Nos termos do Lastro, a verificação da evolução das obras do Empreendimento será realizada com base no Relatório de Medição, e a verificação e o acompanhamento do fluxo de pagamento dos

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

Direitos Creditórios e do cumprimento dos *covenants* serão realizados com base no Relatório da Securitizadora, consolidado e analisado pelo Agente de Monitoramento no âmbito do Relatório de Monitoramento, observados, em todos os casos, os prazos de envio, os procedimentos aplicáveis e as informações mínimas exigidas, conforme pormenorizado no Lastro.

CAPÍTULO
PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

12.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos da Lei 14.430.

12.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

(i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;

(ii) Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;

(iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;

(iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

(v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

12.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições do Lastro e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios, dos CRI.

12.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

12.4.2. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

12.4.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento.

12.4.4. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

12.5. Investimentos Permitidos. Os valores dos Fundos existentes na Conta Centralizadora deverão ser investidos em Investimentos Permitidos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Patrimônio Separado. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé ou dolo da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária comprovado em juízo. Sem prejuízo do disposto acima nenhum investimento permitido poderá ser realizado em qualquer instituição financeira, fundo de investimento, pessoa física ou jurídica ou qualquer sociedade que seja parte relacionada com a Securitizadora ou que atenda a propósitos de interesse exclusivo da Securitizadora.

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

12.6.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima 8 (oito), não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da Lei 14.430:

(i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou

(ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

12.6.2. Na Assembleia de Titulares de CRI acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia geral não

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.6.3. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea "a" da Resolução CVM n.º 60 e observado do disposto neste instrumento.

12.6.4. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

12.6.5. As despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

12.6.6. As regras de liquidação do Patrimônio Separado em função do disposto na Clausula 12.6 acima estão dispostas na Cláusula 12.9 e seguintes abaixo.

12.7. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

(i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante

(ii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais futuros aditamentos;

(iii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e

(iv) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, do termo de liberação das Garantias.

12.8. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

(i) Pedido por parte da Securitizadora 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 Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;

(iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, neste caso, deverá ser convocada Assembleia Geral nos termos da Cláusula 15 abaixo;

(iv) Na hipótese de vencimento antecipado das Notas, conforme previsto no Lastro e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas "Liquidação"; e

(v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas cláusulas 12.6 a 12.6.6 acima.

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

12.8.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou de Garantidores.

12.8.3. Exclusivamente os eventos previstos nos itens "(i)" a "(ii)" acima ocasionam a assunção imediata da administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

12.8.4. A Assembleia prevista para o evento dispostos nos itens "(i)" a "(ii)" acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia 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 será realizada em segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

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

12.8.6. A Assembleia convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens "(i)" a "(ii)" acima, instalar-se-á com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, e decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.8.7. As Partes concordam, ainda, que ocorrendo a liquidação do Patrimônio Separado os CRI serão liquidados antecipadamente via B3 ou por meio de dação em pagamento, fora do âmbito da B3, na forma abaixo prevista.

12.8.8. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.8.9. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI, fora do âmbito da B3, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.8.3. não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.8.3. seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.9. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante (i) a transferência dos Créditos Imobiliários, garantias, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI em dação em pagamento, (ii) o tombamento dos CRI, seus Créditos Imobiliários, bens, direitos e garantias para

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

eventual fundo de investimento a ser deliberado em assembleia geral para fins de dação em pagamento dos CRI pelas cotas ou (iii) a execução/excussão dos direitos e garantias de forma que o resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias sejam entregues aos Titulares de CRI na proporção dos seus créditos para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI observado, em qualquer caso acima, a ordem de prioridade prevista no Termo de Securitização.

12.10. Os Titulares dos CRI têm ciência que, em caso de liquidação do Patrimônio Separado, deverão: (i) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado; (ii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora ou Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora ou ao Agente Fiduciário, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado; e (iii) poderá ocorrer o tombamento dos CRI para cotas nos termos do item "ii" da Cláusula 12.9. acima, conforme deliberação em assembleia geral, cujo quórum de deliberação será o previsto na Cláusula 12.8.6 ou 12.6.2 acima conforme o caso.

CAPÍTULO
SECURITIZADORA

13.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

(iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, conforme indicado na Cláusula "Administração do Patrimônio Separado";

(iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 80;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;

(vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;

(viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;

(ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante;

(x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;

(xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;

(xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;

(xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

(xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;

(xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xxi) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;

(xxii) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes 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;

(xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(xxiv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução da CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021;

(xxv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;

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

(xxvii) Assegurar a constituição de regime fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;

(xxviii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(xxix) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e

(xxx) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como da Devedora e dos Garantidores, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) Dentro de 2 (dois) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;

(c) Dentro de 2 (dois) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) Dentro de 2 (dois) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e

(e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

13.2. Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

(i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

(ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;

(iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;

(v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;

(vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

(a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

(c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;

(d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;

(vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(viii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;

(ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, das Garantias e da Conta Centralizadora;

(x) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(xi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(xii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xiii) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação; e

(xiv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

sua posse., ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:

(a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;

(b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e

(c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

13.2.1. A Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento.

13.2.2. A Securitizadora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13.3. Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo "Despesas da Operação" do Lastro.

13.3.1. A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

13.3.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

CAPÍTULO
AGENTE FIDUCIÁRIO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

14.1. Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

14.2. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

14.3. Obrigações. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

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

(ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;

(iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3 pela Emissora, conforme parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430 de 03 de agosto de 2022, e custodiado junto à Instituição Custodiante de acordo com os artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;

(ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;

(xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;

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

(xiii) Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, conforme o caso;

(xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

(xvi) Calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website (www.oliveiratrust.com.br)*;

(xvii) Por meio do seu *website (www.oliveiratrust.com.br),* fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 18 da Lei 14.430;

(xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404, na Resolução CVM 60, bem como na Resolução CVM 81, no que couber;

(xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e

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

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

14.4. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

(i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

(ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;

(iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;

(v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;

(vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

(e) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;

(f) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(g) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas; e

(h) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;

(vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(viii) Conhece e aceita todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;

(ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.

(x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;

(xi) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, sendo certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável). Adicionalmente:

(a) Foi convencionado pelas partes do Contrato de AFI do(s) Imóvel(is) Garantia, que o(s) Imóvel(is) Garantia equivalem a R$ 23.638.869,65, o qual foi baseado no custo global de construção descrito na Matrícula do Imóvel, sendo certo que para fins de revisão anual, o valor em garantia será o valor das Unidades em estoque, conforme descrito no Relatório da Devedora (definido nas Notas Comerciais) com data base de dezembro de cada ano a ser enviado pela Securitizadora ao Agente Fiduciário. Não há obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo, do Imóvel objeto da presente garantia;

(b) Segundo convencionados pelas partes no Contrato de CF, a CF deverá corresponder ao valor da Razão de Garantia (conforme previsto no Lastro, sendo certo que para fins de revisão anual, será considerado como suficiente o atendimento da Razão de Garantia;

(c) Segundo convencionados pelas partes no Contrato de AFP, as Participações

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

correspondem a R$ 11.846.743,20 (onze milhões, oitocentos e quarenta e seis mil, setecentos e quarenta e três reais e vinte centavos), sem qualquer atualização monetária, correspondente à soma dos Patrimônios Líquidos das Sociedades, apurados na forma de suas respectivas demonstrações financeiras, sendo (i) R$ 1.154.185,20 (um milhão, cento e cinquenta e quatro mil, cento e oitenta e cinco reais e vinte centavos) atribuído à SPE Boituva, correspondente a 60% (sessenta por cento) do respectivo Patrimônio Líquido, e (ii) R$ 10.692.558,00 (dez milhões, seiscentos e noventa e dois mil, quinhentos e cinquenta e oito reais) atribuído à SPE Araçatuba

(d) Na data de assinatura deste Termo de Securitização, as Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas; e

(e) Não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

(xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;

(xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;

(xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;

(xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo "Outras Emissões do Agente Fiduciário"; e

(xvi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

14.5. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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

14.5.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

14.5.4. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

14.5.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

14.5.6. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

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

14.6. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração abaixo e indicada no Anexo "Despesas da Operação".

CAPÍTULO
ASSEMBLEIA

15.1. Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

15.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430, da Resolução CVM 60, da Lei 6.404 e da Resolução CVM 81.

15.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

(i) A substituição do Agente Fiduciário;

(ii) O vencimento antecipado das Notas e dos CRI;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(iii) A concessão de *waivers*;

(iv) A liquidação do Patrimônio Separado;

(v) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e

(vi) A modificação das características atribuídas aos CRI.

15.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

(i) Pela Securitizadora;

(ii) Pelo Agente Fiduciário; e

(iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, mediante publicação no website da Emissora, observado o disposto nesta cláusula, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60. Na hipótese de solicitação dos Titulares, os mesmos deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial de Investidores à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia Especial de Investidores, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores conforme previsto no artigo 11 "xvi" da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.

15.3.1. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado na forma exigida neste instrumento, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

15.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia 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 será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

15.3.3. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.habitasec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

15.3.4. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

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

15.3.6. No caso de realização de Assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:

(I) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia*: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e

(II) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico*: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

15.3.7. Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

15.3.8. Admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

15.4. Instalação. A Assembleia será instalada, exceto se de outra forma prevista neste instrumento:

(i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços dos CRI em Circulação; ou

(ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

15.4.1. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60.

15.4.2. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares dos CRI.

15.4.3. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.5. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

15.5.1. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

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

(i) Ao representante da Securitizadora;

(ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;

(iii) Ao Agente Fiduciário; ou

(iv) À pessoa designada pela CVM.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

15.8. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.9. Comparecimento de Terceiros. A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora, os Garantidores e 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.

15.10. Deliberações. Observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

15.10.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; e (vi) alterações das hipóteses de vencimento antecipado do Lastro e declaração de vencimento antecipado, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), em primeira convocação da Assembleia, por Titulares dos CRI que representem 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em Circulação e, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em segunda convocação.

15.10.2. A deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

15.10.3. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

15.11. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

15.12. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

15.13. Alterações sem Assembleia. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; ou (v) nas demais hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, 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.

15.14. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informados na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

15.15. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

15.15.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

15.16. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, em Assembleia, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

15.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes 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 Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

15.16.2. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

15.17. Consulta Formal. Além das possibilidades de deliberações serem tomadas em Assembleias de previstas acima, é facultado à Emissora tomar as deliberações dos investidores mediante processo de consulta formal, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60 e na Resolução 81, conforme aplicável, sem necessidade de Assembleias virtuais ou presenciais dos investidores), caso em que os Titulares dos CRI terão, no mínimo, 10 (dez) dias contados da data de envio da referida consulta formal pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário (conforme o caso), para manifestação.

15.17.1. O processo de consulta formal, será realizado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário (conforme o caso), mediante publicação em suas páginas na rede mundial de computadores – Internet.

15.17.2. A manifestação dos Titulares dos CRI deverá ocorrer por meio do preenchimento e entrega do boletim de voto a distância à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, considerando a posição de custódia fornecida pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI na data da publicação da consulta formal.

15.17.3. A ausência de resposta dentro do referido prazo acima previsto por parte dos Investidores será considerada como abstenção. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo.

15.17.4. Findo o prazo para resposta, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário conforme o caso, deverão publicar em suas páginas na rede mundial de computadores em até 1 (um) Dia Útil, via comunicado ao mercado, o resultado da consulta formal.

15.17.5. Eventuais aditamentos ou outras providências necessárias para implementação das decisões do processo de consulta formal serão realizados às expensas do Patrimônio Separado.

15.18. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora 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. Neste sentido, a Securitizadora 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 Securitizadora.

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

15.18.2. A Assembleia que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Geral não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pelo Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

CAPÍTULO
TÉRMINO

16.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

16.2. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento para todos os fins de direito, (i) em até 10 (dez) Dias Úteis contados do integral cumprimento das Obrigações Garantidas confirmado pela Securitizadora, na qualidade de credora e administradora do Patrimônio Separado e (ii) do recebimento, pela Securitizadora do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário na forma e prazo previstas na alínea "(xvii)" da Cláusula 14.3.

16.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade exclusiva da Devedora.

16.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula "Quitação", o que, por conta e ordem da Devedora e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na Conta da Devedora apropriada.

CAPÍTULO
FATORES DE RISCO

17.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e o Anexo "Fatores de Risco" exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

CAPÍTULO
TRIBUTAÇÃO

18.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo "Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI", nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

CAPÍTULO
PUBLICIDADE

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

19.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.habitasec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea "b" do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão:

(i) Encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Securitizadora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI; e

(ii) Encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

19.1.1. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

19.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

CAPÍTULO
REGISTRO

20.1. Registro. O Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

CAPÍTULO
COMUNICAÇÕES

21.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, devem ser realizados exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) ou por meio de carta registrada com "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, aos endereços e/ou e-mails abaixo.

Habitasec Securitizadora S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2894, 9°andar, conjunto 92, Jardim Paulistano
CEP 01.452-902, São Paulo, SP
At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto e Controladoria/Backoffice
Telefone: (11) 3074-490

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

E-mail: monitoramento@habitasec.com.br

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910, São Paulo, SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (este último para preço unitário do ativo)

21.1.1. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá através do e-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br.

21.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por meio eletrônico serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação, e aqueles enviados por meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

21.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

21.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informado, de imediato, a todas as demais Partes.

21.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de sua mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada nos termos acima.

CAPÍTULO
DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

22.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

22.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

22.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

22.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicarão em novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

22.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

22.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

22.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

22.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam, ainda, que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que (e somente se) houver necessidade de:

(i) Adequar os Documentos da Operação a normas legais e regulamentares;

(ii) Corrigir erro material, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético;

(iii) Eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos Documentos da Operação;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(iv) Atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;

(v) Alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao patrimônio separado dos CRI);

(vi) Refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;

(vii) Alterar a proporção de alocação de recursos aos Imóveis Destinatários;

(viii) Atender exigências apresentadas por cartórios, juntas comerciais, CVM, B3, autoridades, autarquias, câmaras de liquidação, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação, conforme o caso, para os fins dos Documentos da Operação, sendo certo que, neste caso, as respectivas Partes responsáveis se obrigam a sanar as eventuais exigências, no respectivo prazo concedido, bem como a observar eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto; e/ou

(ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

22.7.1. Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

22.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

22.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

22.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

22.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso XII do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 14.430, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com o artigo 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

22.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

22.13. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, a Devedora e os Garantidores consentiram, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação.

22.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

22.15. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

22.15.1. Em razão do disposto acima, 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 por Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

22.15.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

CAPÍTULO
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

23.1. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

23.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2**.**

São Paulo, 10 de julho de 2026.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável}

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

Habitasec Securitizadora S.A.

Nome: Simone Santini
Cargo: Procurador
CPF n.º: 292.680.998-02
E-mail: simone.santini@habitasec.com.br

Nome: Cristiane Monique Araujo Martins
Cargo: Procurador
CPF n.º: 412412.787.788-02
E-mail: cristiane.martins@habitasec.com.br

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

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

Nome: Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Cargo: Gerente
CPF n.º: 092.675.697-40
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

ANEXO

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	10/07/2026		
1	20/08/2026	0,0000%	Sim
2	22/09/2026	0,0000%	Sim
3	21/10/2026	0,0000%	Sim
4	23/11/2026	0,0000%	Sim
5	22/12/2026	0,0000%	Sim
6	20/01/2027	0,0000%	Sim
7	22/02/2027	0,0000%	Sim
8	22/03/2027	0,0000%	Sim
9	22/04/2027	0,0000%	Sim
10	20/05/2027	0,0000%	Sim
11	22/06/2027	0,0000%	Sim
12	21/07/2027	0,0000%	Sim
13	20/08/2027	0,0000%	Sim
14	21/09/2027	0,0000%	Sim
15	20/10/2027	0,0000%	Sim
16	22/11/2027	0,0000%	Sim
17	21/12/2027	0,0000%	Sim
18	20/01/2028	0,0000%	Sim
19	22/02/2028	0,0000%	Sim
20	21/03/2028	0,0000%	Sim
21	20/04/2028	0,0000%	Sim
22	22/05/2028	0,0000%	Sim
23	21/06/2028	0,0000%	Sim
24	20/07/2028	0,0000%	Sim
25	22/08/2028	0,0000%	Sim
26	20/09/2028	0,0000%	Sim
27	20/10/2028	0,0000%	Sim
28	22/11/2028	0,0000%	Sim
29	20/12/2028	0,0000%	Sim
30	22/01/2029	0,0000%	Sim
31	21/02/2029	0,0000%	Sim
32	21/03/2029	0,0000%	Sim
33	20/04/2029	0,0000%	Sim
34	22/05/2029	0,0000%	Sim
35	20/06/2029	0,0000%	Sim
36	20/07/2029	0,0000%	Sim
37	21/08/2029	0,0000%	Sim
38	20/09/2029	0,0000%	Sim
39	22/10/2029	0,0000%	Sim

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

40	22/11/2029	0,0000%	Sim
41	20/12/2029	0,0000%	Sim
42	22/01/2030	0,0000%	Sim
43	20/02/2030	0,0000%	Sim
44	20/03/2030	0,0000%	Sim
45	23/04/2030	0,0000%	Sim
46	21/05/2030	0,0000%	Sim
47	21/06/2030	0,0000%	Sim
48	22/07/2030	0,0000%	Sim
49	21/08/2030	0,0000%	Sim
50	20/09/2030	0,0000%	Sim
51	22/10/2030	0,0000%	Sim
52	21/11/2030	0,0000%	Sim
53	20/12/2030	0,0000%	Sim
54	20/12/2030	0,0000%	Sim
55	21/01/2031	0,0000%	Sim
56	20/02/2031	0,0000%	Sim
57	20/03/2031	0,0000%	Sim
58	23/04/2031	0,0000%	Sim
59	21/05/2031	0,0000%	Sim
60	20/06/2031	100,0000%	Sim

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

ANEXO
DESPESAS

Valores das Despesas da Operação

Despesas Iniciais (*Flat*)

Custos de Emissão	Agente	Alíquota ou Valor	Tributos	Total Geral
Estruturação	Habitasec	R$ 30.000,00	12,15%	R$ 34.149,12
Coordenador Líder	Habitasec	R$ 10.000,00	12,15%	R$ 11.383,04
Assessor Legal Coordenador	NFA	R$ 98.000,00	15,52%	R$ 116.003,79
Registro CRI	B3	0,0230% do CRI	0,00%	R$ 3.450,00
Registro CCI	B3	0,0030% do CRI	0,00%	R$ 450,00
Taxa de Verificação	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R$ 4.500,00
Implantação do CRI	OT	R$ 5.000,00	12,75%	R$ 5.730,66
Agente Fiduciário	OT	R$ 17.000,00	12,75%	R$ 19.484,24
Registro CCI	OT	R$ 5.000,00	12,75%	R$ 5.730,66
Escriturador NC	OT	R$ 4.000,00	12,75%	R$ 4.584,53
Custodiante	OT	R$ 6.000,00	12,75%	R$ 6.876,79
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela	Habitasec	R$ 4.000,00	14,25%	R$ 4.664,72
Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,002778% do CRI	0,00%	R$ 9.919,00
Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,003968% do CRI	0,00%	R$ 1.416,00
Agente de medição avaliação inicial	Obrass	R$ 32.851,00	6,25%	R$ 35.041,07
Total				**R$ 263.383,61**

Despesas Recorrentes

Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral
Escrituração	Itaú	R$ 250,00 por mês	0,00%	R$ 250,00
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R$ 79,00 por mês	0,00%	R$ 79,00
Auditoria	Diversos	R$ 320,00 por mês	0,00%	R$ 320,00
Contabilidade	Diversos	R$ 220,00 por mês	0,00%	R$ 220,00
Liquidante	B3	R$ 500,00 por mês	0,00%	R$ 500,00
Custodiante	OT	R$ 6.000,00 por ano	12,75%	R$ 6.876,79
Verificação de recurso	OT	R$ 1.200,00 por semestre	12,75%	R$ 1.375,36
Agente Fiduciário	OT	R$ 17.000,00 por ano	12,75%	R$ 19.484,24
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R$ 4.000,00 por mês	12,15%	R$ 4.553,22
Agente de monitoramento	Neo	R$ 2.500,00 por mês	14,25%	R$ 2.915,45

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

Agente de medição	Obrass	R$ 13.110,00 por mês	6,25%	R$ 13.984,00
Estimativa Total Mês				**R$ 25.018,42**

Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Iniciais. São as despesas iniciais listadas a seguir:

(i) *Remuneração da Securitizadora*: a primeira parcela da remuneração da Securitizadora referente ao serviço da emissão da securitizadora e administração do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(ii) *Remuneração do Agente Fiduciário:* a primeira parcela da remuneração do Agente Fiduciário referente aos serviços de agente fiduciário, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(iii) *Remuneração do Escriturador das Notas*: a primeira parcela da remuneração do Escriturador das Notas referente aos serviços de escrituração das Notas no respectivo valor indicado na Tabela 1, acima. As parcelas citadas nas Cláusulas acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento

(iv) *Remuneração do Coordenador Líder*: a parcela única da remuneração do Coordenador Líder referente aos serviços de coordenação da Oferta, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(v) *Remuneração da Instituição Custodiante da CCI*: Registro da CCI. Será devido, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3, o pagamento único no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3. Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas"; as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Oliveira Trust Servicer S.A., inscrita no CNPJ n.º 02.150.453/0002-00; os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no Contrato de Custódia, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante (conforme definido no Termo de Securitização); e todas as despesas, tais como mas não se limitando a honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e de notificações, bem como eventuais multas, custas e condenações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer ou tenha que ingressar como autora ou como parte interessada em razão do papel de custodiante e registrador que exerce por força do Termo de Securitização dos CRI, razoavelmente incorridas (ou a incorrer), previamente aprovadas pela Securitizadora, e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) pela Securitizadora no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

Custodiante nesse sentido. Ressalvadas as hipóteses de culpa ou dolo da Securitizadora, ou quando o objeto da lide não versar especificamente sobre os serviços por ela prestados na qualidade de Instituição Custodiante, a Securitizadora obriga-se a requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo de quaisquer demandas judiciais ou administrativas decorrentes da operação e contratar diretamente um escritório de advocacia para sua defesa, sendo que a escolha desse escritório deverá ocorrer de comum acordo entre as partes.

(vi) *Remuneração da Auditoria:* a primeira parcela da remuneração do auditor do patrimônio separado, referente aos serviços de auditoria do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(vii) *Remuneração do Agente de Liquidação dos CRI:* no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(viii) *Remuneração do Assessor Legal*: a parcela única da remuneração do Assessor Legal da Operação, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima, sendo certo que esse valor poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável.

(ix) *Remuneração da B3:* a primeira parcela da remuneração da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 referentes aos serviços de registro e custódia dos CRI e das CCI, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(x) *Taxas e Emolumentos*: todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA necessárias para registro, viabilidade e custódia, conforme o caso, envolvidas na Operação.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização (CRI) (e, portanto, da primeira Data de Integralização (NC)) ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Lastro.

(2) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

(i) *Remuneração da Securitizadora*: pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI.

(ii) Remuneração do Agente Fiduciário: serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Emissão:

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 5.000,00 (cinco 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.

(b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o Resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee".

(c) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 25 de janeiro de 2027 e o segundo em 25 de julho de 2027, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, nos termos do Lastro, sendo certo que, na hipótese de Resgate Antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor aqui descrito deverá ser pago antecipadamente e previamente ao Resgate Antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprova.

(d) 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 Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Gerais de Titulares de CRI e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os 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, 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 Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

Os valores devidos acima serão atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento.

Os valores indicados nos itens "(a)" ao "(d)" 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.

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

O Patrimônio Separado ou os Titulares conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (1) 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; (2) despesas com conferências e contatos telefônicos; (3) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (4) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (5) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (6) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (7) 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 n.º 1/2021 SRE; (8) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (9) 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; (10) custos e despesas relacionadas à B3. Esta cláusula é estipulada em consideração da natureza essencial da atuação do Agente Fiduciário na preservação dos interesses dos titulares e na manutenção da higidez do mercado de capitais. Considera-se constituída a obrigação na data da contratação do serviço ou da incorrência da despesa pelo Agente Fiduciário, conforme previsto nos Documentos da Operação ou em deliberação de assembleia geral de titulares. Os honorários possuem natureza de trato sucessivo e as despesas constituem obrigação de reembolso de valores eventualmente adiantados. Os honorários e despesas acima são inerentes à natureza dos créditos, por conseguinte, tais valores não se enquadram na vedação do art. 5º, inciso II, da Lei nº 11.101/05.

Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nesta Cláusula será acrescido ao Patrimônio Separado, na forma do parágrafo 3º do artigo 13 da Resolução CVM 17.

O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas da Operação, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora ou pelos Investidores, conforme o caso.

(iii) *Remuneração do Escriturador e Agente de Liquidação dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização)*: parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(iv) *Remuneração do Escriturador das Notas*: parcelas a serem pagas na respectiva periodicidade e no respectivo valor estipulados na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

(v) *Remuneração da Instituição Custodiante da CCI*: será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, parcelas anuais, no valor indicado na Tabela 2, acima, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) (v) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada positiva do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima;

(vi) *Remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado*: parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a liquidação integral dos CRI;

(vii) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora e/ou aos Garantidores, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

(viii) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia (CRI);

(ix) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.

(x) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

(xi) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(xii) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleias (CRI);

(xiii) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:

(a) Remuneração dos prestadores de serviços;

(b) Despesas com sistema de processamento de dados;

(c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;

(d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e

(f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;

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

(xv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xvi) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme ocaso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xvii) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Operação;

(xviii) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e

(xix) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia (CRI), ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora 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. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Operação;

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

(3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à oferta dos CRI, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir 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, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI, entre outras.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(4) Remuneração Extraordinária da Securitizadora. Após a emissão dos CRI, caso seja necessária a atuação adicional da Securutizadora em decorrência de solicitações de quaisquer das partes da Operação ou de eventos de inadimplemento, poderá ser devida remuneração adicional calculada com base em hora-homem de trabalho (H/H) ("Fee Adicional").

(a) O Fee Adicional será aplicável às atividades que não se enquadrem na administração ordinária do Patrimônio Separado, incluindo, exemplificativamente, reestruturações da Operação, participação em reuniões ou assembleias, elaboração ou revisão de documentos e adoção de medidas relacionadas a descumprimentos de obrigações, inadimplemento ou execução de garantias.

(b) Para fins desta cláusula, consideram-se reestruturações quaisquer alterações nas condições da Operação ou dos CRI, incluindo modificações de prazos, fluxo financeiro, garantias, remuneração, eventos de vencimento ou quaisquer ajustes aos Documentos da Operação.

(c) A remuneração será calculada com base nas horas efetivamente despendidas, considerando a atuação de profissionais da Emissora e/ou terceiros contratados, pelo valor de R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem, conforme vigente à época da prestação dos serviços, sendo devida pela parte que solicitar ou der causa à referida atuação.

(d) O Fee Adicional não inclui despesas incorridas para a execução das atividades, as quais deverão ser reembolsadas à Emissora. O valor da hora-homem será atualizado anualmente pela variação do IGP-M, ou índice que venha a substituí-lo.

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

(1) Despesas de Responsabilidade da Devedora. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;

(2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:

(i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aqueles referentes à sua transferência;

(ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

(iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e

(vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

(3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

ANEXO

CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	0001	**TIPO DE CCI**	Integral	**DATA DE EMISSÃO**	10/07/2026

1. EMISSORA:

Habitasec Securitizadora S.A., sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58 ("**Securitizadora**")

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima com filial situada na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, São Paulo/SP, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34

3. DEVEDORA:

GSP Urbanização e Engenharia Ltda., sociedade com sede na Rua Cardoso Ribeiro, nº 290, Sala 06, Centro, CEP 19.900 100, Ourinhos, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 51.500.080/0001-85 ("**Devedora**")

4. TÍTULO:

As Notas emitidas pela Devedora em 10/07/2026, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do *Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da GSP Urbanização E Engenharia Ltda.*, e subscritas pela Securitizadora ("**Lastro**")

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DESTA CCI: R$ 15.000.000,00.

6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

#	Matrícula	Cartório	Endereço	Proprietário(a)	Seguro
1	17.649	Registro de Imóveis de Boituva/SP	RUA 01, CONFORME DECRETO Nº 2.066, DE 03 DE JULHO DE 2015, BAIRRO PAU D'ALHO, BOITUVA / SP	GSP Golden Boituva II Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 19.105.692/0001-60	Sim, nos termos do lastro.
2	82.342	Registro de Imóveis de Araçatuba/SP	RUA DANIEL DE SOUZA CORRÊA, GSP GOLDEN ARAÇATUBA, CEP: 16024-040	GSP Golden Araçatuba Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 13.367.541/0001-02	Sim, nos termos do lastro.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:

Data e Local:	10 de julho de 2026, na Cidade de São Paulo, SP.
Prazo Total:	1.595 dias, a contar da Data de Emissão
Juros Remuneratórios:	100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta décimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis
Atualização Monetária:	Não há.
Data de Vencimento Final:	21/11/2030
Encargos Moratórios:	(i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (ii) Multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.

8. GARANTIAS:

A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Lastro: (i) Aval; (ii) AFP; (iii) AFI; (iv) CF; e (v) Fundos.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Período	Datas de Pagamento NC	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	10/07/2026		
1	18/08/2026	0,0000%	Sim
2	18/09/2026	0,0000%	Sim
3	19/10/2026	0,0000%	Sim
4	18/11/2026	0,0000%	Sim
5	18/12/2026	0,0000%	Sim
6	18/01/2027	0,0000%	Sim
7	18/02/2027	0,0000%	Sim
8	18/03/2027	0,0000%	Sim
9	19/04/2027	0,0000%	Sim

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

10	18/05/2027	0,0000%	Sim
11	18/06/2027	0,0000%	Sim
12	19/07/2027	0,0000%	Sim
13	18/08/2027	0,0000%	Sim
14	18/09/2027	0,0000%	Sim
15	18/10/2027	0,0000%	Sim
16	18/11/2027	0,0000%	Sim
17	18/12/2027	0,0000%	Sim
18	18/01/2028	0,0000%	Sim
19	18/02/2028	0,0000%	Sim
20	18/03/2028	0,0000%	Sim
21	18/04/2028	0,0000%	Sim
22	18/05/2028	0,0000%	Sim
23	19/06/2028	0,0000%	Sim
24	18/07/2028	0,0000%	Sim
25	18/08/2028	0,0000%	Sim
26	18/09/2028	0,0000%	Sim
27	18/10/2028	0,0000%	Sim
28	18/11/2028	0,0000%	Sim
29	18/12/2028	0,0000%	Sim
30	18/01/2029	0,0000%	Sim
31	19/02/2029	0,0000%	Sim
32	19/03/2029	0,0000%	Sim
33	18/04/2029	0,0000%	Sim
34	18/05/2029	0,0000%	Sim
35	18/06/2029	0,0000%	Sim
36	18/07/2029	0,0000%	Sim
37	18/08/2029	0,0000%	Sim
38	18/09/2029	0,0000%	Sim
39	18/10/2029	0,0000%	Sim
40	19/11/2029	0,0000%	Sim
41	18/12/2029	0,0000%	Sim
42	18/01/2030	0,0000%	Sim
43	18/02/2030	0,0000%	Sim
44	18/03/2030	0,0000%	Sim
45	18/04/2030	0,0000%	Sim
46	18/05/2030	0,0000%	Sim
47	18/06/2030	0,0000%	Sim
48	18/07/2030	0,0000%	Sim
49	19/08/2030	0,0000%	Sim
50	18/09/2030	0,0000%	Sim
51	18/10/2030	0,0000%	Sim
52	18/11/2030	0,0000%	Sim
53	18/12/2030	0,0000%	Sim
54	18/12/2030	0,0000%	Sim
55	18/01/2031	0,0000%	Sim
56	18/02/2031	0,0000%	Sim

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

57	18/03/2031	0,0000%	Sim
58	18/04/2031	0,0000%	Sim
59	19/05/2031	0,0000%	Sim
60	18/06/2031	100,0000%	Sim

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

ANEXO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo ("Destinação de Recursos"), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Lastro.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados para custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à construção e/ou reforma ("Despesas Imobiliárias") dos imóveis identificados na Tabela 1, abaixo ("**Imóveis Destinatários**"):

Tabela 1: Identificação dos Imóveis Destinatários

Imóvel	Matrícula	Cartório	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Sociedade Destinatária	Endereço	Possui TVO?	Está sob o regime de incorporação?	Regime de Afetação
1	17.649	Registro de Imóveis de Boituva	R$ 28.707.624,05	Não	Não	RUA 01, CONFORME DECRETO Nº 2.066, DE 03 DE JULHO DE 2015, BAIRRO PAU D'ALHO, BOITUVA / SP	Não	Não	Não
2	82.342	Registro de Imóveis de Araçatuba	R$ 9.191.540,61	Não	Não	RUA: DANIEL DE SOUZA CORRÊA, GSP GOLDEN ARAÇATUBA, CEP: 16024-040	Não	Não	Não

2. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos nos Imóveis Destinatários

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	40% (sessenta por cento)
2	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	60% (quarenta por cento)

3. A comprovação da Destinação de Recursos acima, será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato ou comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos para fins de comprovação da aquisição dos Imóvel(is) Destinatário(s); contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, cronograma físico financeiro e o relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, para os fins de construção e/ou reforma dos Imóvel(is) Destinatário(s) e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("Documentos de Destinação"), os quais serão enviados no prazo do item 14 abaixo.

4. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas.

6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora para fins de verificação da comprovação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas 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.

7. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Operação, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

8. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

9. Adicionalmente, sempre que solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

10. O Agente Fiduciário e a Securitizadora não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

11. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Lastro, na forma prevista neste instrumento.

12. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto no Lastro; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

13. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela 3, abaixo:

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R$ e em milhões)

Imóvel	2º Semestre/26	1º Semestre/27	2º Semestre/27	1º Semestre/28
1	R$ 5.688.310	R$ 10.962.729	R$ 7.984.039	R$ 1.083.562
2	R$ 4.370.079	R$ 2.521.571	R$ 2.206.452	R$ 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 da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, 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.

14. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente no dia 25 dos meses subsequentes aos encerramentos dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido no dia 25 de janeiro de 2027 e o segundo em 25 de julho de 2027 e assim sucessivamente, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

Modelo de relatório semestral de verificação da destinação de recursos de CRI

Período: {==}/{==}/{==} até {==}/{==}/{==}

{1ª/2ª/3º/4°} Comprovação

{Qualificação da Devedora}, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Devedora**"), em cumprimento ao disposto no {Nome do Lastro} ("**Lastro**"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

Denominação Imóvel Destinatário	Proprietário	Matrícula / Cartório Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma	Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo {x} / TED {x} / DOC {x} / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}	{==}
Total destinado no semestre								{==}
Valor desembolsado								{==}
Saldo a destinar								{==}
Valor Total da Operação								{==}

Declara que os Documentos de Destinação, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

15. Os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na Tabela 3, acima. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinatário, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este instrumento, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento que se faça necessário, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

16. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

17. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de à aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia (CRI), observadas as regras, procedimentos e quóruns previstos no Termo de Securitização, e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

18. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

(i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e

(ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

19. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

ANEXO

FÓRMULAS

(1) **Remuneração**. A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNE\ x\ (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário da Remuneração acumulada na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na Data de Integralização, ou na última Data de Pagamento de Remuneração, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator de Juros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI over a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, ou da amortização ou incorporação de juros imediatamente anterior, se houver, conforme o caso (inclusive), até a Data de Pagamento de Remuneração subsequente, ou data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}[1 + TDIk]$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até "n".

n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo "n" um número inteiro.

TDIk = Taxa DI over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$\mathrm{TDI_k} = \left(\frac{\mathrm{DI_k}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DI_k = Taxa DI over de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais.

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator\ Spread = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

Onde:

Spread = 5,50% (cinco inteiros e cinquenta décimos por cento) ao ano; com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

DUP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização (NC), ou Data de Pagamento anterior, ou da última Amortização ou incorporação de juros se houver, o que ocorrer por último e a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, sendo "DUP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da remuneração:

(i) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento.

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(iv) O fator resultante da expressão (*Fator DI × Fator Spread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(v) Para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. Caso o dia a ser considerado como referência para definição da Taxa DI não seja Dia Útil, deve-se adotar o Dia Útil imediatamente anterior (exemplo: para cálculo no dia 25, o DIk considerado será o publicado no final do dia 23 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que os dias 23 até o dia 25 são Dias Úteis);

Indisponibilidade da Taxa DI

(i) No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

(ii) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 7 (sete) dias contados do (a) primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o prazo de 10 (dez) dias consecutivos; ou (b) primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial; convocar Assembleia para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a taxa substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Securitizadora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

(iii) Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia (CRI) não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(iv) Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado compulsório das Notas, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia mencionada acima, pelo saldo não amortizado das Notas, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (NC) ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, bem como de eventuais prêmios, até a data do efetivo Resgate e consequente cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração, para cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI prevista acima será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

(2) **Amortização**. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNA \; x \; TAi$$

Onde:

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

VNA = Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo "Cronograma de Pagamentos".

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

ANEXO
DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

***Habitasec Securitizadora S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 388, na categoria "S1", com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora e distribuidora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em série única da sua 128ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), e do artigo 43 da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"), em que a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, São Paulo/SP, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que*

(i) *Nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do regime fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, a Conta Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;*

(ii) *Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 128ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GSP Urbanização E Engenharia Ltda., celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**");*

(iii) *As informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;*

(iv) *É responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e*

(v) *Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, concedido sob o n.º 388, na categoria "S1", encontra-se atualizado.*

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

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, {data de assinatura}.

Habitasec Securitizadora S.A.

Nome: {Nome do Representante}	*Nome: {Nome do Representante}*
Cargo: {Cargo do Representante}	*Cargo: {Cargo do Representante}*
CPF n.º: {CPF do Representante}	*CPF n.º: {CPF do Representante}*
E-mail: {E-mail do Representante}	*E-mail: {E-mail do Representante}*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

ANEXO

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

***Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, São Paulo/SP, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 128ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GSP Urbanização E Engenharia Ltda., celebrado nesta data ("**Termo de Securitização**"), declara à Habitasec Securitizadora S.A., sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, ("**Securitizadora**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, para fins dos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 34 da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia, (i) o Lastro (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) os Boletins de Subscrição (conforme definidos no Termo de Securitização); (iii) o Termo de Securitização; (iv) os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização), se houver; e (v) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (i) a (iv) acima.*

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, {data de assinatura}.

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

Nome: {Nome do Representante}
Cargo: {Cargo do Representante}
CPF n.º: {CPF do Representante}
E-mail: {E-mail do Representante}

Nome: {Nome do Representante}
Cargo: {Cargo do Representante}
CPF n.º: {CPF do Representante}
E-mail: {E-mail do Representante}

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

ANEXO

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: ***Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.***
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910,
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF n.º: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 128ª
Número das Séries: Única
Emissor: ***Habitasec Securitizadora S.A.****, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58*
Quantidade: 15.000 (quinze mil)
Espécie: n/a
Classe: não há
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, {data de assinatura}.

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Cargo: Sócio Diretor
CPF n.º: 001.362.577-20
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

ANEXO

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES DOS CRI

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

Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e do Imposto de Renda ("IR") e sobre os rendimentos auferidos em CRI por residentes no Brasil

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do IR na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, nos termos do parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB 1.585").

Os investidores que forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados pelo IRRF exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF dos investidores pessoas jurídicas tributadas nos regimes do lucro presumido ou do lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado nas bases de cálculo do IR – no caso, o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") – e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano ou a parcela do lucro presumido que exceder a R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por trimestre. A alíquota da CSLL corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993. A isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do IR sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

dezembro de 2004). Não obstante a isenção de IRRF, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ pela CSLL, às alíquotas vigentes.

Para os investidores residentes que não sejam entidades imunes, haverá, ainda, a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e do Imposto de Renda ("IR") e sobre os rendimentos auferidos em CRI por investidores não residentes

Aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior ("Não Residentes") aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Não Residentes cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN 4.373") ("Não Residentes 4373"), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e artigo 16 da Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001 ("MP 2189-49"). Os Não Residentes 4373 ficam isentos do IRRF sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, "b", da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Outros rendimentos auferidos por tais investidores, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de IR aos Não Residentes 4373, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1° e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também aos fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário (artigo 3º da Lei nº. 12.431, de 24 de junho de 2011).

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investidores não residentes oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida, hipótese em que estes sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da MP 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013,), incluindo a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

É considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), percentual este que está reduzido para 17% (dezessete por cento) pela Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, especificamente no caso de países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. O artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução RFB 1.585).

Contribuição ao PIS e COFINS

A contribuição para o PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras que estejam sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, estão sujeitos à incidência de PIS à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento), por se tratarem de receitas financeiras, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015. No caso de pessoas jurídicas tributadas na sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos auferidos em CRI. Não há incidência de PIS e COFINS no caso de investidores pessoas físicas.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

As companhias securitizadoras poderão deduzir as despesas de captação incorridas no âmbito das operações de securitização, da base de cálculo do PIS e da COFINS, nos termos do artigo 2º, §8º da Lei nº. 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pela Lei nº. 14.430, de 3 de agosto de 2022.

Imposto Sobre Operações Financeiras Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF")

As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF-Títulos, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.

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

Os investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com a Resolução CMN 4.373 estão sujeitos à incidência do IOF-Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

ANEXO

FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, aos Garantidores, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora ou da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (vii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Devedora e seus ativos imobiliários. 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 Securitizadora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Lastro, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Lastro, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora

Securitizadora dependente de registro de companhia aberta

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significante nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Fatores de Risco Relacionados à Devedora

Capacidade da Devedora e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Lastro. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Lastro. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Lastro, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco em Função da Dispensa de Registro dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, e os Avalistas, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Crédito

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. 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 e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Quórum de deliberação em Assembleia

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Financeiros

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

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada do Lastro e, consequentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Estrutural

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação.

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou de liquidar antecipadamente as Notas mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Restrição à negociação

A negociação dos CRI objeto desta Oferta no mercado secundário está sujeita aos períodos previstos no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

Tributação

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Critérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Garantia fidejussória

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

Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização),caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora e às Garantias, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação às Garantias, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora.

Desapropriação

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Lastro e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, consequentemente, afetar negativamente os CRI.

Risco Relacionado ao Tombamento dos CRI em Cotas de Fundo no Contexto de Liquidação do Patrimônio Separado

No contexto de liquidação do Patrimônio Separado, poderá ser deliberado a substituição dos CRI por cotas de um fundo de investimento a ser constituído para essa finalidade, mediante deliberação em Assembleia Geral. Nessa hipótese, os Titulares dos CRI deixarão de ser detentores de CRI, com as características e benefícios a eles inerentes, passando a ser titulares de cotas de fundo de investimento, sujeitando-se a um regime jurídico distinto, com possíveis impactos sobre liquidez, governança e prazo de investimento, além de eventual perda de benefícios fiscais associados ao CRI.

A efetivação do tombamento dependerá, ainda, da inexistência de quaisquer ônus ou restrições sobre os CRI, incluindo, sem limitação, bloqueios judiciais ou constrições de qualquer natureza, os quais poderão inviabilizar ou atrasar a substituição dos CRI por cotas do fundo.

Uma vez aprovada a matéria em assembleia geral, os Titulares dissidentes dessa estarão vinculados à decisão da maioria e poderão ser compelidos a receber cotas do fundo em substituição aos seus CRI, não havendo garantia de manutenção das condições originalmente contratadas.

Demais riscos

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

ANEXO

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

DATA: {=} *03 Vias*	***BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS***	*{=}*

*Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("**Boletim de Subscrição**"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 128ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GSP Urbanização E Engenharia Ltda., firmado, em 10/07/2026, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, abaixo identificados, referente à 128ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora ("**Termo de Securitização**").*

EMISSORA

***Habitasec Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58 ("**Emissora**" ou "**Intermediária Líder**")*

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Local	***Emissão***	***Série***	***Data de Emissão***	***Data de Vencimento***	***Valor Nominal Unitário***	***Qtd.***	***Valor da Emissão***
São Paulo, SP	*128ª*	*Única*	*10/07/2026*	*20/06/2031*	*R$ 1.000,00*	*15.000*	*R$ 15.000.000,00*
Valor Total da Emissão:						*15.000*	*R$ 15.000.000,00*

FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI

Amortização		***Juros Remuneratórios***	
Atualização Monetária	*Forma de Pagamento*	*Taxa*	*Forma de Pagamento*
Não há	*Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização*	*100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta décimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.*	*Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização*

OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Lastro:	*A totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI*
Forma:	*Nominativa e Escritural*
Agente Fiduciário:	***Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.,** sociedade anônima com filial situada na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, São Paulo/SP, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.*
Data do Termo de Securitização:	*10/07/2026*
Garantias:	*Os CRI não contarão com garantias, no entanto, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes Garantias:* *(i) Aval;* *(ii) AFI;* *(iii) AFP;* *(iv) CF; e* *(v) Fundos.*

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome, ou Denominação Social:		*CPF ou CNPJ:*
{=}		*{=}*
Endereço:	*Nº*	*Complemento:*
{=}	*{=}*	*{=}*
Cidade:	*UF:*	*País:*
{=}	*{=}*	*{=}*

CRI SUBSCRITOS

Série	*Quantidade*	*Valor de Integralização por Unidade*	*Valor Total a ser Integralizado*
Única	*{=}*	*R$ {=}, em {=}*	*R$ {=}, em {=}*

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, em moeda corrente nacional. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3. O "Preço de Integralização" significa: (i) o Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização (CRI); e (ii) após a primeira Data de Integralização (CRI), o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso), até a Data de Integralização em questão, de acordo com o disposto no termos do Termo de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

Securitização
ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES
O Subscritor neste ato declara, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, referente à 128ª Emissão de CRI da Emissora. *Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.* *O Subscritor igualmente declara que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora ou ao Agente Fiduciário por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.* *O Subscritor, neste ato, declara ainda:* *(i) Ter ciência de que a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;* *(ii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e as Garantias sob regime fiduciário vinculados pelo Termo de Securitização destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais conforme descrito no Termo de Securitização;* *(iii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;* *(iv) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;* *(v) Estar de acordo com a nomeação do Agente Fiduciário dos CRI;* *(vi) Estar de acordo com as condições expressas neste Boletim de Subscrição e ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos nos documentos da Oferta, incluindo a Termo de Securitização, o Sumário de Dívida e o Anúncio de Início* *(vii) Que os recursos utilizados para a integralização dos CRIs não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;* *(viii) Ter feito sua própria análise, pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre: (i) a Devedora, na qualidade de emissora das Notas, suas atividades e sua situação financeira; (ii) todos os riscos associados ao investimento nos CRIs e quaisquer outras informações relevantes para a tomada decisão de investimento nos CRIs; e (iii) a constituição, suficiência, qualidade e exequibilidade das Garantias. Assim, considerando a sua situação financeira e objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir com a subscrição. Para tanto, teve acesso a todas as informações que julguei necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRIs;* *(ix) Ter pleno conhecimento de que a Emissora e a Devedora não atuaram como consultores financeiros, jurídicos ou agentes em relação à Oferta e à subscrição ou aquisição dos CRIs;* *(x) Ter pleno conhecimento de que a participação da Intermediária Líder não implica, por parte da Intermediária Líder: (i) recomendação de investimento nos CRIs; (ii) julgamento sobre a qualidade do crédito, da Emissora, da Devedora, dos Avalistas, suas subsidiárias, controladas e coligadas, inclusive em relação à sua capacidade de pagamento; (iii) qualquer garantia com relação às expectativas de retorno do investimento e/ou do valor principal investido nos CRIs; e (iv) qualquer garantia em relação às informações constantes nesta declaração; v) que a Intermediária Líder e suas sociedades sob controle comum, controladoras, subsidiárias e controladas não forneceram, em nenhum momento, qualquer tipo de aconselhamento com relação aos CRIs, à Emissora, a Devedora, aos Avalistas, e/ou à Oferta, e qualquer informação porventura fornecida pela Intermediária Líder e suas sociedades sob controle comum, controladoras, subsidiárias e controladas a esse respeito no âmbito da Oferta foi produzida pela Devedora e/ou pelos Avalistas, sendo de exclusiva responsabilidade destas, não assumindo a Intermediária Líder e suas sociedades sob controle comum, controladoras, subsidiárias e controladas qualquer responsabilidade a respeito de tais informações;* *(xi) Isentar de forma ampla, irrevogável e irretratável, a Intermediária Líder de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta dos investimentos nos CRIs, reconhecendo que não tem qualquer direito de regresso contra a Intermediária Líder;* *(xii) Ter ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;* *(xiii) Ser investidor profissional nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, e possuir conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, sendo capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores profissionais, bem como possuir investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);* *(xiv) Ter ciência de que existem restrição à revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160, bem como, de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, sendo que a revenda dos CRI integralizados pelo Subscritor no âmbito da Oferta somente poderá ser destinada (i) a Investidores Qualificados depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (ii) ao público em geral depois de decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160;*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

(xv) *Ter ciência de que os CRI foram colocados junto aos investidores pela Distribuidora, em regime de melhores esforços, nos termos previstos no Termo de Securitização;*

(xvi) *Conhecer, bem como ter avaliado e ponderado os riscos envolvidos na subscrição dos CRI e demais informações constantes do Termo de Securitização, incluindo, mas não limitando, aos fatores de risco referidos no Anexo "Fatores de Risco" do Termo de Securitização;*

(xvii) *Ter lido o Termo de Securitização, bem como os demais Documentos da Operação, com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI;*

(xviii) *Ter ciência de que foi dispensada divulgação de lâmina e prospecto para a realização da Oferta;*

(xix) *Ter ciência de que a CVM não realizou análise prévia dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições;*

(xx) *Ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta;*

(xxi) *Que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e*

(xxii) *Que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora.*

São Paulo, {=} de {=} de {=}.

_____

{=}
Subscritor

_____

Habitasec Securitizadora S.A.
Emissora

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

ANEXO
FORMULÁRIO B3

Razão Social da Emissora Habitasec Securitizadora S.A.				**CNPJ da Emissora** 09.304.427/0001-58
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI			**Nº de Emissão** 128ª	**Série** Única
Data de emissão 10/07/2026	**Data de vencimento** 20/06/2031	**Quantidade** 15.000	**Preço unitário (R$)** 1.000,00	**Valor de Emissão (R$)** 15.000.000,00
Instituição Custodiante Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		**Classe** não há	**Lote adicional (Sim/Não)** Não	**Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização)** 1ª integralização
Lastro Nota Comercial	**Razão Social da Devedora / Cedente** GSP Urbanização e Engenharia Ltda.			**CNPJ da Devedora / Cedente** 51.500.080/0001-85
Devedor é cia aberta? Não		**Devedor é EGEM ou EFRF?** Não	**Concentração (Tipo de Lastro)** Integralmente na Devedora	**Devedor divulgou DF?** Não
Regime Fiduciário Sim		**Previsão de revolvência** Não	**Valor em R$ do lastro adquirido na data de emissão** R$ 15.000.000,00	
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) DI (defasagem de 2 DU)		**Taxa de juros** 5,50%	**Critério juros** 252 dias	**Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido)** Dias Úteis
Incorporação de juros? Não		**Dia de pgto de juros Periodicidade de juros** Mensal, de acordo com o Cronograma de Pagamento	**Carência p/ pgto de juros – a partir de** Não	**Periodicidade de amortização** Mensal, de acordo com o Cronograma de Pagamento
Dia de pgto da amortização Conforme Cronograma de Pagamentos		**Carência p/ pgto de amortização – a partir de** N/A	**Base para amortização** Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal	**Segue caderno de fórmulas B3?** Sim
Garantia Fidejussória? Sim	**Razão Social do Garantidor** Reynaldo Galves Leal Mariangela Viana de Araujo Leal			**CNPJ/CPF do Garantidor** 796.678.568-87 091.403.928-80
Garantia Real? Sim	**Razão Social do Garantidor** GSP Urbanização e Engenharia Ltda. Reynaldo Galves Leal GSP Golden Araçatuba Empreendimentos Imobiliários LTDA GSP Golden Boituva II Empreendimentos Imobiliários LTDA			**CNPJ do Garantidor** 51.500.080/0001-85 796.678.568-87 13.367.541/0001-02 19.105.692/0001-60
Descrição da garantia: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundos de Obras.				

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

Admite resgate? Sim	**Resgate a partir de** N/A		**Fórmula de resgate** Não	
Admite amortex? Sim	**Amortex a partir de** **Data de emissão** N/A		**Fórmula de amortex** Não	
Admite recompra? Não	**Recompra a partir de** N/A		**Cláusula de vcto antecipado?** Sim	**Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não)** Sim
Tipo de oferta Pública	**Rito da Oferta** Automático	**Público da oferta** Profissional	**Bookbuilding** Não	**Distribuição parcial** Não
Regime de colocação Melhores Esforços	**Forma de integralização** À vista, em moeda corrente nacional	**Admite ágio ou deságio** Não	**Admite chamada de capital?** Não	**Data de início de negociação** Após divulgação do anúncio de início
Título sustentável Não	**Certificado por** n/a	**Data da verificação** n/a	**Guia de padronização** n/a	**Rating** n/a

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

ANEXO

OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, e suas controladas e coligadas:

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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.	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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 n° 106.331, registrado no Cartório a 1 Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá, MT. Além disso aliena também as Unidades descrita no Anexo III do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel bem como as melhorias, benfeitorias que sejam feitas nas Unidades. (IV) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 100% das Quotas representativas da totalidade do Capital Social, bem como as Quotas representativas que venha a ser somadas as Quotas ou ao Capital Social; (V) Fundo de Custos Ordinários; (VI) Fundo de Obra; (VII) Fundo de Reserva;

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 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	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 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 n° 170.383 do 2º Cartório de Registros de Imóveis de Jundiaí.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 09/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 42.356.533/0001-50, (b) ALEXANDRE JORGE KLAUS WANDERLEY, (c) EDUARDO JORGE KLAUS WANDERLEY, (d) EMMANUELLE SAMARCOS WANDERLEY, (e) MARIANA RIBEIRO WANDERLEY; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

- sobre o imóvel objeto da matrícula n° 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 permanecemválidas 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 n° 06.166.939/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) 100% (cem por cento) das Quotas da AR15 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ n° 24.503.399/0001-91, e (b) 100% (cem por cento) das Quotas daAR11 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 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 n°	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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 n° 42.589.669/0001-00, (b)todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas às Fiduciantes, representativas do capital social da Devedora, seja qual for o motivo ou origem, incluindo, sem limitação, quaisquer novas quotas adquiridas por meio de incorporação, fusão, troca, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária envolvendo a Devedora ou aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas, (c) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos associados às Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente de das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I comercializadas no âmbito de cada contrato de venda e compra celebrado entre a Fiduciante e mencionados adquirentes, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos, bem como adiantamentos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das unidades autônomas, (b) a propriedade superveniente, nos dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas das unidades autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Varandas Park I, listados na tabela 1 do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária a serem devidamente formalizados por meio do respectivo Contrato Imobiliário e das futuras vendas das unidades autônomas que venham a ser objeto de distrato, (c) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Fiduciante tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia sobre as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I, constituídas no âmbito do ?Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças?, portanto, recursos financeiros decorrentes do produto da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos mesmos; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 381.532 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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).	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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.	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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., Cinqdi 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, Cinqdi 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	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 115
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 10/05/2046	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária - Cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios (recebíveis presentes e futuros) decorrentes da venda de unidades imobiliárias dos empreendimentos vinculados ("Empreendimento Florescer" e "Empreendimento Materroir"), correspondentes aos contratos de compra e venda celebrados com os compradores das unidades prestada pela Abecker Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Devedora). (ii) Alienação fiduciária constituída sobre as próprias unidades imobiliárias em estoque dos empreendimentos, incluindo as benfeitorias e acessões existentes e futuras sobre os referidos terrenos prestada pela Abecker & IJM Empreendimentos Imobiliários Ltda. (proprietária dos imóveis) e Abecker Empreendimentos Imobiliários Ltda. (titular de direito). (iii) Aval - Garantia pessoal, solidária, irrevogável e irretratável pelo cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias da Devedora prestado por Anderson Becker e Morgana Rosa Becker	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 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	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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 n° 106.331, registrado no Cartório a 1 Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá, MT. Além disso aliena também as Unidades descrita no Anexo III do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel bem como as melhorias, benfeitorias que sejam feitas nas Unidades. (IV) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 100% das Quotas representativas da totalidade do Capital Social, bem como as Quotas representativas que	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 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 permanecemválidas 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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 n° 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 n° 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	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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 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: 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., Cinqdi 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, Cinqdi 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA
Ativo: CRI

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

Série: 3	**Emissão:** 24
Volume na Data de Emissão: R$ 4.681.000,00	**Quantidade de ativos:** 4681
Data de Vencimento: 15/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 17% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Habite-se do empreendimento POEHMA - LAGO NEGRO; - Laudo de Avaliação do Imóvel Atualizado, referente março de 2024 e 2025. - Declaração de Destinação de Recursos, acompanha dos documentos comprobatórios. Ref: 1º e 2º semestres de 2025; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, constando a atualização da lista dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária de Frações de Tempo vendidas. Ref: Janeiro de 2024 a dezembro de 2025. - DFs Sociedade HOTEL GRAMADO - (2025); - IRPF Eduardo Passold - Ref: 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de reserva;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: INCC + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração Anual assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecemválidas 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	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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 n° 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 n° 42.589.669/0001-00, (b)todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas às Fiduciantes, representativas do capital social da Devedora, seja qual for o motivo ou origem, incluindo, sem limitação, quaisquer novas quotas adquiridas por meio de incorporação, fusão, troca, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária envolvendo a Devedora ou aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas, (c) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos associados às Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente de das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I comercializadas no âmbito de cada contrato de venda e compra celebrado entre a Fiduciante e mencionados adquirentes, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos, bem como adiantamentos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das unidades autônomas, (b) a propriedade superveniente, nos dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas das unidades autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Varandas Park I, listados na tabela 1 do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária a serem devidamente formalizados por meio do respectivo Contrato Imobiliário e das futuras vendas das unidades autônomas que venham a ser objeto de distrato, (c) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Fiduciante tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia sobre as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I, constituídas no âmbito do ?Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças?, portanto, recursos financeiros decorrentes do produto da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos mesmos; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 381.532 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 13.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 13000
Data de Vencimento: 25/01/2030	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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 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: 4	**Emissão:** 50

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 10.209.000,00	**Quantidade de ativos:** 10209
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Emitente, Ref: 31.12.2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Fiadora, Ref: 31.12.2025; - Contrato Social da Fiduciante, devidamente atualizado (31-12-2025);	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores (a) REALIZA CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n° 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 n° 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.	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 13.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 13000
Data de Vencimento: 25/01/2030	
Taxa de Juros: PRE + 13,0002% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Com base nos documentos fornecidos, as garantias da operação são descritas a seguir: (I) - Aval: Garantia fidejussória prestada de forma irrevogável e irretratável por Daniela Ruffeil Ishak Ferreira e Patrícia Ruffeil Ishak. Os avalistas constituem-se como coobrigados solidários por todas as Obrigações Garantidas perante a Securitizadora. O aval é considerado oneroso, dado o interesse econômico das avalistas no resultado da operação. (II) - Alienação Fiduciária de Imóvel (AFI): Consiste na transferência da propriedade resolúvel de imóvel(is) e futuras unidades geradas para a Securitizadora. A garantia assegura o pagamento dos Créditos Imobiliários e, em caso de venda das unidades, os recursos são destinados à Conta do Patrimônio Separado. A Devedora permanece responsável por eventual saldo devedor remanescente após a excussão da garantia. (III) - Alienação Fiduciária de Participações (AFP): 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	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 24
Volume na Data de Emissão: R$ 9.554.000,00	**Quantidade de ativos:** 9554
Data de Vencimento: 15/04/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 17,01% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Habite-se do empreendimento POEHMA - LAGO NEGRO; - Laudo de Avaliação do Imóvel Atualizado, referente março de 2024 e 2025. - Declaração de Destinação de Recursos, acompanha dos documentos comprobatórios. Ref: 1º e 2º semestres de 2025; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, constando a atualização da lista dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária de Frações de Tempo vendidas. Ref: Janeiro de 2024 a dezembro de 2025. - DFs Sociedade HOTEL GRAMADO - (2025); - IRPF Eduardo Passold - Ref: 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de reserva;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 13.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 13000
Data de Vencimento: 15/01/2030	
Taxa de Juros: PRE + 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): 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,	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 50
Volume na Data de Emissão: R$ 8.705.000,00	**Quantidade de ativos:** 8705
Data de Vencimento: 16/02/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora. Ref 2024 e 2025; - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações e disposições dos Documentos da Operação. Ref 2024; - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024 e 2025); -Obs: prazo de 180 concedido para o cumprimento da obrigação - 19/01/2026 - Informações Financeiras Trimestrais devidamente auditadas (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2024 e 2025) -Obs: prazo de 180 concedido para o cumprimento da obrigação - 19/01/2026.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: GUSTAVO ALEXANDRE CAPELUP e THAIANA HELOISE PEREIRA CAPELUP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras One Life; (iv) Fundo de Obras Easy; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel One House - Alienação Fiduciária sobre os Imóveis e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício Easy e Edifício One House; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel One Life - Alienação Fiduciária sobre o Imóvel e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício One Life.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 7.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 7500
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios - Ref. 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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.	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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: 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 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: 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	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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: 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	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

Data de Vencimento: 27/04/2027
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,85% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros referentes ao 2º Semestre de 2025; - Envio da Notificação sobre a existência ou não de distratos de Instrumentos de Compra e Venda (abril 2023 a dezembro de 2025); - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) da Devedora (Embraed Haitong) referente ao 3º trimestre de 2022 / 1º, 3º e 4º trimestre de 2023 / 1º, 2º, 3º trimestres de 2024 e 1º e 3º trimestres de 2025; - Habite-se do Empreendimento Imobiliário Santré;
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (iii) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
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 n° 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de 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 n° 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de 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	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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 n° 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de 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 n° 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de 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 n° 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de 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	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 24/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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 Comercia, 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 n°09.569.513/0001-92, (b) ROBERTO BONASSOLI, e (c) ROSIANI BERNARDI TOZI BONASSOLI; (ii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária - foram cedidos e prometeram a ceder fiduciariamente à Cessionária todos os Direitos Creditórios, devidamente identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% do capital social da JABOH EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 45.774.689/0001-40; (iv) Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo - sobre Imóvel objeto da matrícula nº 227.345 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP e das Unidades Autônomas descritas e caracterizadas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 15.326.000,00	**Quantidade de ativos:** 15326
Data de Vencimento: 28/09/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 11,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Anuais da Securitizadora (2024 e 2025); - Comprovante do	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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.	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

Garantias: Garantia: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 21/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 18/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Instrumento de Alteração do Contrato Social da Pio Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, constando a alienação das quotas; - Demonstrações financeiras da Pio Ditolvo. Ref: 2024 e 2025.	
Garantias: Garantia: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva	

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 53	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 72.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 242
Data de Vencimento: 15/05/2029	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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.	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

Ativo: CRI	
Série: 199	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 07/01/2034	
Taxa de Juros: IGP-DI + 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A Emissão encontra-se inadimplente, uma vez que a arrecadação dos direitos creditórios está descasada econômico financeiramente com o fluxo dos CRI, não havendo o pagamento das amortizações e juros, desde Outubro de 2023 até a presente data. Em se tratando de uma operação de cessão definitiva de créditos imobiliários "true sale" não há mecanismos de vencimento antecipado e tampouco recompra dos créditos pelo devedor, desta forma a Securitizadora vem tratando com os investidores acerca da necessária liquidação do patrimônio separado, com a conseguinte dação em pagamentos dos créditos e demais bens que compõem o Patrimônio Separado, contudo tal evento ainda não ocorreu por força do ajuizamento de ação judicial pelo sócio da devedora, em face da devedora e do Patrimônio Separado da Emissão, envolvendo a prestação de contas do empreendimento alvo, de modo que, até a data de elaboração deste relatório anual pelo agente fiduciário, a publicação da assembleia com vistas a deliberação da liquidação do Patrimônio Separado ainda não ocorreu, estando a Securitizadora junto ao Titular de CRI buscando formas de viabiliza-la frente a propositura da ação judicial.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 222	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 7.107.000,00	**Quantidade de ativos:** 7107
Data de Vencimento: 25/03/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Aval; (iv) Fiança e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 27/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: em conjunto, Goow Participações, MV Produtos, FXF Empreendimentos, Antônio Gomes, Edson Gomes, Edson Braga e Márcio Santos. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; O Imóvel se encontra detalhadamente descrito e caracterizado na matrícula nº 33.846 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro, Estado da Bahia, (iii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: a totalidade das ações de sua titularidade na Griffood Brasil e Goow Participações (Ações Alienadas), bem como a totalidade das quotas de sua titularidade na MV Produtos (Quotas Alienadas), todas de titularidade dos Alienantes Fiduciantes, conforme o caso, e representativas do capital social das Intervenientes Anuentes, conforme indicadas ou que venham a ser indicadas a qualquer tempo no Anexo II ao presente Instrumento. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Reserva: Não obstante as garantias descritas acima, a Devedora concorda que a Emissora será responsável pela manutenção de um fundo de reserva a ser constituído pela Emissora na Conta Centralizadora em garantia às Obrigações Garantidas.	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7

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

Simone Santini (CPF ***.680.998-**)

CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS (CPF ***.787.788-**)

Bianca Galdino Batistela (CPF ***.766.477-**)

Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira (CPF ***.675.697-**)

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

https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7

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

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YA4PU-3BW3D-GKF7Y-JGKE7.