



## PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 4ª (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª (QUINQUAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA

**Habitasec**  
securitizadora  
**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ nº 09.304.427/0001-58  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, Cj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, São Paulo/SP

PERFAZENDO O QUANTIA TOTAL DE  
**R\$ 250.000.000,00**

(duzentos e cinquenta milhões de reais)  
Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela

## HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

CNPJ nº 49.263.189/0001-02

Classificação de Risco: **Não há**

Nível de concentração dos direitos creditórios devedor único, conforme indicado acima

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRH5SCRI18 | CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRH5SCRI18 | CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRH5SCRI34 | CÓDIGO ISIN DOS CRI 4ª SÉRIE: BRH5SCRI42

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 1ª SÉRIE NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CR/PRI/2024/180, CONCEDIDO EM 25 DE MARÇO DE 2024

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 2ª SÉRIE NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CR/PRI/2024/181, CONCEDIDO EM 25 DE MARÇO DE 2024

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 3ª SÉRIE NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CR/PRI/2024/182, CONCEDIDO EM 25 DE MARÇO DE 2024

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 4ª SÉRIE NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CR/PRI/2024/183, CONCEDIDO EM 25 DE MARÇO DE 2024



A HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, Cj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora") está realizando a emissão de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, em 4 (quatro) séries, sendo 27.265 (vinte e sete mil e duzentos e sessenta e cinco) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série ("CRI da 1ª Série"), 20.511 (vinte mil e quinhentos e onze) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série ("CRI da 2ª Série"), 164.898 (cento e sessenta e quatro mil e oitocentas e noventa e oito) certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série ("CRI da 3ª Série") e 37.326 (trinta e sete mil e trezentos e vinte e seis) certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série ("CRI da 4ª Série"), em conjunto com os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série e os CRI da 3ª Série, "CRI", observado que a quantidade de séries e a quantidade dos CRI para cada série foi definida conforme o Procedimento de Bookbuilding (conforme definido neste Prospecto) de acordo com o Sistema de Votos Comunicantes (conforme definido neste Prospecto), de sua 51ª (quingüagésima primeira) emissão, sendo todos nominativos e escriturais, para distribuição pública nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 11 de março de 2024, o valor total de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). Os CRI têm como lastro 4 (quatro) cedulas de crédito imobiliário integrais, sem garantias reais, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários (conforme definido neste Prospecto) ("CCI da 1ª Série", "CCI da 2ª Série" e "CCI da 4ª Série"), respectivamente e, quando referidas em conjunto, simplesmente, as "CCI", emitidas pela Emissora após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding nos termos da "Escritura de Emissão de Cedulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantias Reais, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI"), representativa dos créditos imobiliários oriundas das notas comerciais, com garantias reais, em 4 (quatro) séries, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 49.263.189/0001-02 ("Devedora"), realizada em 11 de março de 2024 ("Emissão das Notas Comerciais" ou "Emissão"), composta por 250.000 (duzentos e cinquenta mil) notas comerciais, sendo 27.265 (vinte e sete mil e duzentos e sessenta e cinco) notas comerciais da 1ª série ("Notas Comerciais da 1ª Série"), 20.511 (vinte mil e quinhentos e onze) notas comerciais da 2ª série ("Notas Comerciais da 2ª Série"), 164.898 (cento e sessenta e quatro mil e oitocentas e noventa e oito) notas comerciais da 3ª série ("Notas Comerciais da 3ª Série") e 37.326 (trinta e sete mil e trezentos e vinte e seis) notas comerciais da 4ª série ("Notas Comerciais da 4ª Série"), e, em conjunto com as Notas Comerciais da 1ª Série, as Notas Comerciais da 2ª Série e as Notas Comerciais da 3ª Série, observado que a quantidade de séries e a quantidade das Notas Comerciais para cada série foi definida conforme o Procedimento de Bookbuilding de acordo com o Sistema de Votos Comunicantes, todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na respectiva data de emissão ("Valor Nominal Unitário"), observado que este valor poderia ter sido reduzido em razão de eventual distribuição parcial dos CRI ("Distribuição Parcial"), observado o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Mínimo") e "Valor Total da Emissão das Notas Comerciais", respectivamente, nos termos do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais, Para Colocação Privada, da Helbor Empreendimentos S.A.", conforme aditado em 18 de março de 2024 e em 25 de março de 2024 ("Termo de Emissão") e dos artigos 4º a 51 da Lei nº 14.195 (conforme definido neste Prospecto), totalmente subscritas e integralizadas pela Emissora. Para vincular a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, emitidos de acordo com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60") e demais normativos aplicáveis, foi celebrado o "Termo de Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.", conforme aditado em 18 de março de 2024 e em 25 de março de 2024 ("Termo de Securitização"), entre a Emissora e a VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI").

Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido adiante neste Prospecto), além do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), serão constituídas, observadas as disposições do Termo de Securitização, (i) a alienação fiduciária sobre a integralidade das quotas de titularidade da Devedora no capital social das seguintes sociedades: a) HESA 85 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.343.511/0001-80 ("HESA 85"); b) HESA 104 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.803.522/0001-00 ("HESA 104"); c) HESA 168 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 20.909.988/0001-13 ("HESA 168"); d) HESA 177 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 30.799.060/0001-87 ("HESA 177"); e) HESA 183 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 30.806.977/0001-61 ("HESA 183"); f) HESA 194 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 30.806.977/0001-61 ("HESA 194"); g) HESA 197 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 30.806.977/0001-61 ("HESA 197"); h) HESA 208 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 36.621.717/0001-06 ("HESA 208"); i) LEOPOLDO FIGUEIRA SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.598.655/0001-80 ("SPE Leopoldo Figueira") e, em conjunto com HESA 85, HESA 104, HESA 177, HESA 183, HESA 194, HESA 197 e HESA 208, em conjunto, "Sociedades Garantidas", nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora, com a intervenção e anuidade das Sociedades Garantidas ("Instrumento de Garantia" e "Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente); e (ii) a cessão fiduciária de todos os direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pela Devedora contra as Sociedades Garantia e decorrentes da titularidade das Quotas ("Direitos Creditórios" e "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios", respectivamente), nos termos do Instrumento de Garantia. Ressalvadas as hipóteses de amortização e resgate antecipado dos CRI, decorrentes do vencimento antecipado automático e/ou não-automático das Notas Comerciais ou de qualquer outra hipótese de amortização extraordinária ou resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, no Termo de Securitização e neste Prospecto, (i) os CRI da 1ª Série terão prazo de vencimento de 2.024 (dois mil e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 25 de setembro de 2029; (ii) os CRI da 2ª Série terão prazo de vencimento de 2.024 (dois mil e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 25 de setembro de 2029; e (iii) os CRI da 4ª Série terão prazo de vencimento de 2.024 (dois mil e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 25 de setembro de 2029. O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série e dos CRI da 3ª Série não será atualizado monetariamente. O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 4ª Série, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, aparado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE") e "Atualização Monetária", respectivamente, calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI da 4ª Série ou a Data de Pagamento dos CRI da 4ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último conforme aplicável, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI da 4ª Série automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI da 4ª Série, ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 4ª Série, conforme aplicável ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). A Atualização Monetária dos CRI da 4ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, over extra-grojo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet ([http://www.b3.com.br/pt\\_br/1/Taxa\\_DI/](http://www.b3.com.br/pt_br/1/Taxa_DI/)), acrescida de uma sobretaxa de 2.00% (dois pontos por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 1ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Juros Remuneratórios da 1ª Série"). Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 120,04% (cento e vinte inteiros e quatro centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), equivalentes a 7,7040% (sete inteiros e sete mil e quatrocentos e milésimos por cento) ao ano ("Juros Remuneratórios da 2ª Série"), e, em conjunto com os Juros Remuneratórios da 1ª Série, os Juros Remuneratórios da 3ª Série e os Juros Remuneratórios da 4ª Série, simplesmente, "Juros Remuneratórios". Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com as fórmulas constantes do Termo de Securitização. Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário por meio da MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição dos CRI liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, observada a restrição disposta no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

O Agente Fiduciário dos CRI foi nomeado para representar, perante a Emissora e a quaisquer terceiros, os interesses da comunidade dos titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"). Em observância ao artigo 37 da Resolução CVM 60, a Emissora instituirá regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, bem como sobre as Garantias e quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido na Seção 19 deste Prospecto), na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430"). O objetivo do Regime Fiduciário será o de garantir a integralidade dos CRI e a integridade do patrimônio separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430. Não serão constituídas garantias específicas sobre os CRI, sem prejuízo das garantias acima mencionadas, e do Fundo de Despesas, constituídas no âmbito do Termo de Emissão.

A distribuição dos CRI será intermediada pelo BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder" ou "Instituição Custodiante", conforme o caso). Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, aos investidores que possam ser enquadrados na hipótese prevista no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30"), conforme alterada, e que, adicionalmente, atestem pela condição de investidor qualificado, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30, conforme aplicável ("Investidores Qualificados" ou "Investidores"). O aviso ao mercado foi divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Os CRI não são qualificados como "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos. Ressalvadas eventuais condições às quais a integralização dos CRI por determinados investidores estejam sujeitas, considerando a razão da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, os Documentos de Aceitação da Oferta (conforme definido na Seção 19 deste Prospecto) são irrevogáveis e serão quitados após o início do Processo de Distribuição, conforme os termos e condições da Oferta.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 15 A 42 DESTA PROPOSTA. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS. OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕE SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTA PROPOSTA NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS, CONFORME DESCRITAS NA PÁGINA 47 DESTA PROPOSTA. O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM.

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

### COORDENADOR LÍDER



DEVEDORA

AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

**Helbor**  
sinta-se em casa  
ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA

*pmk*  
ADVOGADOS

**VORTX**  
ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

**NFA**  
Negrão Ferrarini  
advogados

A data deste Prospecto Definitivo é 25 de março de 2024



## ÍNDICE

<b>2.</b>	<b>PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>2</b>
2.1.	Breve Descrição da Oferta .....	2
2.2.	Apresentação da Emissora .....	2
2.3.	Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização.....	3
2.4.	Identificação do público-alvo .....	3
2.5.	Valor Total da Oferta.....	4
2.6.	Resumo das Principais Características dos CRI .....	4
<b>3.</b>	<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....</b>	<b>12</b>
3.1.	Destinação dos Recursos pela Emissora.....	12
3.2.	Destinação dos Recursos pela Devedora.....	12
3.2.1.	Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora .....	12
3.3.	Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado .....	13
3.4.	No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas .....	13
3.5.	Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato .....	13
<b>4.</b>	<b>FATORES DE RISCO.....</b>	<b>15</b>
	Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico.....	15
	Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional .....	17
	Riscos Relacionados à Emissora.....	17
	Riscos Relacionados à Devedora .....	20
	Riscos Relativos a Alterações na Legislação e Regulamentação Tributárias Aplicáveis aos CRI .....	36
	Outros riscos.....	37
	Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI .....	40
<b>5.</b>	<b>CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA.....</b>	<b>44</b>
5.1.	Cronograma tentativo .....	44
<b>6.</b>	<b>COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA EMISSORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2.....</b>	<b>47</b>
<b>7.</b>	<b>RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>49</b>
7.1.	Eventuais Restrições à Transferência dos CRI .....	49
7.2.	Inadequação do Investimento .....	49
7.3.	Eventual Modificação, Suspensão e/ou Cancelamento da Oferta .....	49
<b>8.</b>	<b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>52</b>
8.1.	Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida .....	52
8.2.	Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores .....	61



8.3.	Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização .....	62
8.4.	Regime de Distribuição.....	62
8.5.	Dinâmica de coleta de intenções de investimento .....	62
8.6.	Formador de Mercado .....	66
8.7.	Fundo de Liquidez e Estabilização .....	66
8.8.	Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam.....	66
<b>9.</b>	<b>INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO .....</b>	<b>68</b>
9.1.	Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares dos CRI .....	68
9.2.	Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes .....	68
9.3.	Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI .....	68
9.4.	Política de investimento .....	68
<b>10.</b>	<b>INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS .....</b>	<b>70</b>
10.1.	Créditos Imobiliários.....	70
10.1.1.	Características Relevantes dos Direitos Creditórios.....	70
10.2.	Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão .....	75
10.3.	Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados .....	75
10.4.	Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito ....	76
10.5.	Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento .....	76
10.6.	Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Emissora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo .....	76
10.7.	Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Emissora ou do Coordenador Líder, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Emissora e o Coordenador Líder tenham a respeito, ainda que parciais .....	76
10.8.	Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados .....	77
10.9.	Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Emissora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos .....	77
10.10.	Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI e demais prestadores de serviço.....	79



10.11.	Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos direitos creditórios.....	80
<b>11.</b>	<b>INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES.....</b>	<b>82</b>
11.1.	Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à Emissora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização .....	82
11.2.	Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à Emissora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.....	82
<b>12.</b>	<b>INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA .....</b>	<b>84</b>
12.1.	Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios .....	84
12.2.	Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da Emissora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas.....	84
12.3.	Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social .....	84
12.4.	Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado .....	84
12.5.	Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios.....	86
<b>13.</b>	<b>RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>88</b>
<b>14.</b>	<b>CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>92</b>
14.1.	Condições do Contrato de Distribuição .....	92
14.2.	Demonstrativo dos Custos da Oferta .....	93
<b>15.</b>	<b>DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....</b>	<b>96</b>



15.1.	Último Formulário de Referência.....	96
15.1.1.	Formulário de Referência da Emissora.....	96
15.1.2.	Formulário de Referência da Devedora .....	96
15.2.	Demonstrações Financeiras da Emissora .....	96
15.3.	Demonstrações Financeiras da Devedora.....	96
15.4.	Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou pela emissão.....	96
15.5.	Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 deste Prospecto.....	96
15.6.	Termo de securitização de créditos.....	97
15.7.	Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis .....	97
<b>16.</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>	<b>99</b>
<b>17.</b>	<b>OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>103</b>
<b>18.</b>	<b>INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A DEVEDORA .....</b>	<b>105</b>
<b>19.</b>	<b>DEFINIÇÕES.....</b>	<b>118</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>.....</b>	<b>130</b>
<b>ANEXO A</b>	<b>- Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão dos CRI .....</b>	<b>131</b>
<b>ANEXO B</b>	<b>- Estatuto social atualizado da Emissora .....</b>	<b>133</b>
<b>ANEXO C</b>	<b>- Estatuto social atualizado da Devedora .....</b>	<b>151</b>
<b>ANEXO D</b>	<b>- Termo de securitização de créditos.....</b>	<b>182</b>
<b>ANEXO E</b>	<b>- Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis .....</b>	<b>354</b>
<b>ANEXO F</b>	<b>- Declaração de que o registro na CVM da Emissora se encontra atualizado .....</b>	<b>435</b>
<b>ANEXO G</b>	<b>- Declarações da Emissora, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160 .....</b>	<b>438</b>



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---





## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Nos termos do §3º do artigo 17 e do item 2 da seção “Informações do Prospecto” do “Anexo E” da Resolução CVM 160, segue abaixo breve descrição da Oferta. O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e/ou os CRI.

A presente seção não contém todas as informações que o potencial Investidor deve considerar antes de investir nos CRI. Recomenda-se ao Investidor, antes da sua tomada de decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 15 a 42 deste Prospecto Definitivo, bem como os Anexos deste Prospecto Definitivo, da Lâmina da Oferta, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

Anteriormente à tomada de decisão sobre o investimento nos CRI, para melhor compreensão das atividades da Devedora, devem ser lidos o Formulário de Referência da Devedora, suas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas.

### 2.1. Breve Descrição da Oferta

A Emissora realizará a oferta dos CRI em 4 (quatro) séries da sua 51ª (quinquagésima primeira) emissão, sendo que a quantidade de séries e a quantidade dos CRI em cada série foi definida conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Sistema de Vasos Comunicantes, lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios devidos pela Devedora, em razão da emissão das Notas Comerciais pela Devedora, no valor de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). A Oferta consistirá na distribuição pública de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, perfazendo o Valor Total da Emissão o montante de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observada que essa quantidade poderia ter sido reduzida em razão da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, o que não ocorreu.

Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, os CRI poderiam ser distribuídos de forma parcial, desde que observado o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para que seja mantida a Oferta (“Montante Mínimo da Oferta”).

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática, nos termos da Resolução CVM 160. A colocação dos CRI será realizada pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação. Não haverá lote adicional ou suplementar de CRI.

A Oferta será coordenada pelo Coordenador Líder. Nos termos do Contrato de Distribuição, poderão participar da Oferta, a convite do Coordenador Líder, a seu critério e por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição, outras instituições participantes do sistema de distribuição do mercado de capitais no Brasil que celebrarem Termo de Adesão (como definido no Contrato de Distribuição) (“Participantes Especiais”).

### 2.2. Apresentação da Emissora

**ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e créditos do agronegócio, constituída nos termos da Lei nº 14.430 e, de acordo com o seu estatuto social, possui o seguinte objeto social: (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, (ii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários, (CRI), podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro 1997, conforme alterada, e outras disposições legais aplicáveis, (iii) a prestação de serviços de gestão e administração de créditos imobiliários e valores mobiliários próprios ou de terceiros, de Patrimônio Separado de CRI, e ainda, prestação de serviço de consultoria imobiliária para fundos de investimentos; (iv) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários, (v) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiro e de capitais, (vi) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias e de terceiros, (vii) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos, (viii) a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia, (ix) a gestão de fundos e recursos próprios



e de terceiros: e (x) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos. Em relação às atividades inerentes ao objeto acima descrito, a Emissora possui profissionais dedicados à originação, estruturação, distribuição e monitoramento das operações. Adicionalmente, possui área de liquidação operacional, uma vez que os valores mobiliários de sua emissão são registrados, custodiados e liquidados por meio de câmaras de custódia e liquidação.

A Emissora atua substancialmente na aquisição de lastros imobiliários e do agronegócio, para posterior emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, bem como a prestação de serviços relacionados.

**Demonstrações Financeiras da Emissora** - Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e as informações trimestrais referentes aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e 2022, 30 de junho de 2023 e 2022, 31 de março de 2023 e 2022, respectivamente, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do CPC, estes que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASBB.

**Patrimônio Líquido da Emissora** - Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido da Emissora era de R\$ 6.611.320,00 (seis milhões, seiscentos e onze mil e trezentos e vinte reais).

**Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas pela Emissora com patrimônio separado** - 100% (cem por cento) das ofertas de recebíveis imobiliários da Emissora foram realizadas com a constituição do patrimônio separado e 0% (zero por cento) foram realizadas com coobrigação da Emissora.

**Número total de Ofertas Públicas de emissão da Emissora** - A Emissora possui, em circulação, 209 (duzentas e nove) ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação, no montante total de R\$ 7.802.886.857,81 (sete bilhões, oitocentos e dois milhões, oitocentos e oitenta e seis mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e oitenta e um centavos).

A Emissora não possui controladas.

### **2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização**

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras, reguladas pela Lei 14.430, e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro, e são títulos executivos extrajudiciais.

Os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora e a serem representados pelas CCI foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização e serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, sendo depositados para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31.

Na Data da Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante inicial de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), podendo esse montante ser reduzido, em virtude da distribuição parcial dos CRI.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários, a serem representados pelas CCI, e as Garantias vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, em conformidade com o Termo de Securitização.

### **2.4. Identificação do público-alvo**

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, assim entendidos como sendo pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos ou quaisquer outros veículos de investimento que atendam às características dos investidores profissionais e dos investidores qualificados, nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30.



Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários junto ao público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

## 2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da emissão é de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), da Data de Emissão.

## 2.6. Resumo das Principais Características dos CRI

Os CRI foram emitidos em 4 (quatro) séries, com as características abaixo:

<b>Valor Nominal Unitário</b>	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<b>Quantidade de CRI</b>	Foram emitidos 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, alocados nas seguintes proporções: (i) 27.265 (vinte e sete mil, duzentos e sessenta e cinco) CRI como CRI da 1ª Série, (ii) 20.511 (vinte mil, quinhentos e onze) CRI como CRI da 2ª Série, (iii) 164.898 (cento e sessenta e quatro mil, oitocentos e noventa e oito) CRI como CRI da 3ª Série e (iv) 37.326 (trinta e sete mil, trezentos e vinte e seis) CRI como CRI da 4ª Série, conforme o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> no Sistema de Vasos Comunicantes, sendo certo que quaisquer das Séries poderiam não existir.
<b>Lote Adicional de CRI</b>	Não haverá lote adicional.
<b>Código ISIN dos CRI</b>	Código ISIN dos CRI da 1ª Série: BRHBSCCRIB18 Código ISIN dos CRI da 2ª Série: BRHBSCCRIB26 Código ISIN dos CRI da 3ª Série: BRHBSCCRIB34 Código ISIN dos CRI da 4ª Série: BRHBSCCRIB42
<b>Classificação de Risco</b>	Os CRI objeto da Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.
<b>Data de Emissão</b>	11 de março de 2024.
<b>Prazo e Data de Vencimento dos CRI</b>	<p>(i) os CRI da 1ª Série terão prazo de vencimento de 2.024 (dois mil e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 25 de setembro de 2029 (“<u>Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série</u>”);</p> <p>(ii) os CRI da 2ª Série terão prazo de vencimento de 2.024 (dois mil e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 25 de setembro de 2029 (“<u>Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série</u>”);</p> <p>(iii) os CRI da 3ª Série terão prazo de vencimento de 2.024 (dois mil e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 25 de setembro de 2029 (“<u>Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série</u>”); e</p> <p>(iv) os CRI da 4ª Série terão prazo de vencimento de 2.024 (dois mil e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 25 de setembro de 2029 (“<u>Data de Vencimento dos CRI da 4ª Série</u>” e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série, a Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série e a Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série, “<u>Data de Vencimento</u>”).</p>



<p><b>Ambiente de Depósito, Distribuição e Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira</b></p>	<p>Os CRI serão depositados (i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.</p>
<p><b>Atualização Monetária dos CRI</b></p>	<p>O Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série e dos CRI da 3ª Série não serão atualizados monetariamente.</p> <p>O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário das CRI da 4ª Série, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“<u>IPCA</u>” e “<u>Atualização Monetária</u>”, respectivamente), calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI da 4ª Série ou a Data de Pagamento dos CRI da 4ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer primeiro, conforme aplicável, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI da 4ª Série automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI da 4ª Série, ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 4ª Série, conforme aplicável (“<u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u>”). A Atualização Monetária dos CRI da 4ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p>
<p><b>Juros Remuneratórios dos CRI</b></p>	<p>(i) Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (<a href="http://www.b3.com.br/pt_br">http://www.b3.com.br/pt_br</a>) (“<u>Taxa DI</u>”), acrescida de uma sobretaxa de 2,00% (dois inteiros por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 1ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). O cálculo dos Juros Remuneratórios da 1ª Série deverá observar a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p> <p>(ii) Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 120,04% (cento e vinte inteiros e quatro centésimos por cento) da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). O cálculo dos Juros Remuneratórios da 2ª Série deverá observar a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p>



	<p>(iii) Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados de 12,5908% (doze inteiros e cinco mil e novecentos e oito décimos de milésimos) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). O cálculo dos Juros Remuneratórios da 3ª Série deverá observar a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p> <p>(iv) Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 4ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 4ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 4ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), equivalentes a 7,7040% (sete inteiros e sete mil e quarenta décimos de milésimos) ao ano (“<u>Juros Remuneratórios da 4ª Série</u>” e, em conjunto com os Juros Remuneratórios da 1ª Série, os Juros Remuneratórios da 2ª Série e os Juros Remuneratórios da 3ª Série, simplesmente, “<u>Juros Remuneratórios</u>”). Os Juros Remuneratórios da 4ª Série serão calculados de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p>
<p><b>Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios</b></p>	<p>Mensal, de acordo com as tabelas constantes do Anexo II do Termo de Securitização.</p>
<p><b>Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização</b></p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Obrigatória ou da Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos do Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série e dos CRI da 3ª Série, ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 4ª Série, conforme o caso, será amortizado nas respectivas Datas de Vencimento, conforme previsto no Anexo II do Termo de Securitização (“<u>Amortização Programada</u>”). O cálculo da parcela de Amortização Programada dos CRI de cada uma das Séries será realizado de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.</p>
<p><b>Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais</b></p>	<p>A Devedora poderá, a qualquer momento, a seu exclusivo critério, mediante prévia comunicação à Emissora, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo pretendido, (a) obrigatoriamente em conjunto e de forma proporcional, amortizar extraordinariamente o Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Notas Comerciais da 1ª Série, das Notas Comerciais da 2ª Série e das Notas Comerciais da 3ª Série, bem como o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) das Notas Comerciais da 4ª Série, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário de cada uma das Séries da Emissão na Data de Pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, observada a ordem de prioridade prevista no</p>



	<p>Termo de Securitização (“<u>Amortização Extraordinária Facultativa</u>”); ou (b) resgatar antecipadamente a integralidade das Notas Comerciais (“<u>Resgate Antecipado Facultativo</u>”), sendo certo que a Amortização Extraordinária Obrigatória e/ou o Resgate Antecipado Facultativo deverão ocorrer, necessariamente, em uma Data de Pagamento. A Emissora, por sua vez, utilizará referidos recursos para realizar, observados os termos previstos no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI ou o Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI.</p>
<p><b>Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais</b></p>	<p>Sem prejuízo da Amortização Programada, após a quitação de eventuais financiamentos à produção contratados por cada Sociedade, a ser destinado ao desenvolvimento de seus respectivos empreendimentos, limitado a 1 (um) financiamento por fase de cada empreendimento (“<u>Financiamento Autorizado</u>”) o percentual de 85% (oitenta e cinco por cento) dos Direitos Creditórios depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título das Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, será utilizado Emissora, por conta e ordem da Devedora, obrigatoriamente (i) para a realização da amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Notas Comerciais da 1ª Série, das Notas Comerciais da 2ª Série e das Notas Comerciais da 3ª Série, bem como o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) das Notas Comerciais da 4ª Série, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário de cada uma das Séries, na Data de Pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente posterior à data de recebimento dos Direitos Creditórios na Conta do Patrimônio Separado (“<u>Amortização Extraordinária Obrigatória</u>”); ou (ii) para a realização do resgate antecipado da integralidade das Notas Comerciais, na hipótese de o limite de 98% (noventa e oito por cento) indicado acima já ter sido ultrapassado (“<u>Resgate Antecipado Obrigatório</u>”). A Emissora, por sua vez, utilizará referidos recursos para realizar, observados os termos previstos no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.</p>
<p><b>Eventos de Vencimento Antecipado</b></p>	<p>As Notas Comerciais poderão vencer de forma antecipada em caso da ocorrência de um evento de vencimento antecipado automático ou não automático, conforme previsto no Termo de Emissão, e, conseqüentemente, os CRI serão resgatados antecipadamente.</p>
<p><b>Garantias</b></p>	<p>Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pela Alienação Fiduciária de Quotas, pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e pelo Fundo de Despesas, no âmbito das Notas Comerciais.</p>
<p><b>Créditos Imobiliários</b></p>	<p>Os Créditos Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais e a serem representados pelas CCI, que lastreiam os CRI.</p>
<p><b>Lastro dos CRI</b></p>	<p>Os Créditos Imobiliários a serem representados pelas CCI.</p>
<p><b>Regime Fiduciário</b></p>	<p>Nos termos previstos na Lei nº 14.130, será instituído Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, a serem representados pelas CCI; e (ii) os recursos mantidos na Conta do</p>



	<p>Patrimônio Separado, incluindo os Investimentos Permitidos; e (iii) as Garantias, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado</p>
<p><b>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</b></p>	<p>Caso seja verificada: (a) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda (b) qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 11.4 do Termo de Securitização, quais sejam, (i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora ou (ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer em até 3 (três) Dias Úteis da data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pelos recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação, nos termos previstos no Termo de Securitização.</p>
<p><b>Tratamento Tributário</b></p>	<p>As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.</p> <p><u>Pessoas físicas residentes no Brasil:</u> A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas.</p> <p><u>Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil:</u> O tratamento tributário de investimentos em CRI é, geralmente, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:</p> <p>(a) Sujeição dos rendimentos ao Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) até 180 dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento);</li> <li>(ii) de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento);</li> <li>(iii) de 361 a 720 dias, 17,5% (dezesete vírgula cinco por cento); e</li> <li>(iv) acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).</li> </ul>



- (b) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”)) e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e
- (c) com relação à contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei nº 9.718/98, com a redação dada pela Lei nº 12.973/14, bem como diante da revogação do parágrafo 1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei nº 11.941/09) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65%, no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto nº 8.426/15).
- (d) no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014):



- (a) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);
- (b) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e
- (c) independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”) à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.

IOF/TVM: O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/TVM”) incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

#### Direitos, Vantagens e Restrições

Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a serem representados pelas CCI, e as Garantias, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI, independente da sua série, corresponderá a um voto na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

Observados os termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta.

No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão, no prazo de mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento, comunicar eventual decisão de desistir da Oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.



### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

---





### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

#### 3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

#### 3.2. Destinação dos Recursos pela Devedora

Nos termos do Termo de Emissão, os recursos captados pela Devedora por meio da emissão da Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, nos empreendimentos imobiliários da Devedora e/ou de empresas coligadas ou controladas pela Devedora (cada uma delas, uma “SPE Incorporadora” ou, quando em conjunto, “SPE Incorporadoras”), conforme descritos no Anexo I ao Termo de Emissão (“Empreendimentos Alvo”), para, conforme aplicável, o pagamento de gastos, custos e despesas futuros, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a construção dos referidos Empreendimentos Alvo. Na hipótese de os recursos serem utilizados pelas SPE Incorporadoras, a Devedora assumiu, no âmbito do Termo de Emissão, a obrigação de manter o controle das SPE Incorporadoras até que comprovada a integral utilização da parcela dos recursos nos respectivos Empreendimentos Alvo.

##### 3.2.1. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora

A Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Termo de Emissão, a aplicar os recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, até a data de vencimento das Notas Comerciais, de acordo com o cronograma indicativo previsto no Termo de Emissão e no Anexo II ao Termo de Securitização.

A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora ou quem esta indicar, ao Agente Fiduciário dos CRI, a partir da Data de Emissão, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, no dia 10 (dez) dos meses de maio e novembro de cada ano, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos realizada até o fechamento dos semestres findos em abril e outubro nos termos do Anexo III do Termo de Emissão (“Relatório Semestral”), descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicado no respectivo período, juntamente com (i) em caso de aporte nas SPE Incorporadoras, de cópia dos comprovantes de aporte ou aumento de capital, bem como últimas demonstrações financeiras publicadas a mercado e atos societários que demonstrem a transferência de tais recursos, na forma da cláusula 2.3 do Termo de Securitização; e (ii) em caso de aplicação direta no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, dos comprovantes de pagamento/transferência, notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para a verificação da destinação de recursos (“Documentos Comprobatórios”).

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

A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da destinação de recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

O Agente Fiduciário dos CRI verificará o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais.



Sempre que solicitado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Devedora se obrigou, nos termos do Termo de Emissão, a comprovar a aplicação dos recursos das Notas Comerciais, em até 10 (dez) dias, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes, por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos do Termo de Emissão

Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora assumirá(ão) que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações mencionadas no relatório semestral de que trata a cláusula do Termo de Securitização.

**3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado**

O presente item não é aplicável à Oferta.

**3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas**

Na hipótese de distribuição parcial dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização e neste Prospecto, a Devedora destinará os recursos captados por meio desta Oferta nos mesmos termos indicados no Termo de Securitização, proporcionalmente aos CRI efetivamente colocados.

**3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato**

O presente item não é aplicável à Oferta.



#### 4. FATORES DE RISCO

---





#### 4. FATORES DE RISCO

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, bem como as demais informações contidas neste Prospecto e em outros Documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros, conforme entenderem necessário.

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta seção, são incorporados a este Prospecto, por referência, todos os fatores de risco relacionados à Devedora e à Emissora que sejam divulgados pela Devedora e pela Emissora, respectivamente, de tempos em tempos, em seus Formulários de Referência, elaborados e atualizados, nos termos da Resolução CVM 80.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora e pela Devedora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização, este Prospecto e os Formulários de Referência da Emissora e da Devedora, e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza, ou problema poderá ou poderia produzir um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas Controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto.

##### **Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico**

- (a) **Política Econômica do Governo Federal:** A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevêê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social, econômico, pandemias, períodos de quarentena, *lockdown*, que ocorram ou possam afetar o país.

Adicionalmente, o Governo Federal tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças



por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis consequências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos Titulares dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

- (b) Efeitos da retração no nível da atividade econômica: Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a redução do montante dos Créditos Imobiliários, diminuindo a capacidade de pagamento da Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

- (c) Efeitos da Política Anti-Inflacionária: Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, 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 e por consequência sobre a Emissora e/ou a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros: Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central do Brasil a um eventual repique inflacionário, causa um “efeito evicção” na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de “menor risco” de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI, prejudicando sua liquidez no mercado secundário.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

#### **Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional**

- (f) Riscos do Ambiente Macroeconômico Internacional: O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

#### **Riscos Relacionados à Emissora**

- (a) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora: Os CRI serão lastreados pelas CCI, a serem emitidas pela Emissora, representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Ainda, o recebimento de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos decorrentes das Notas Comerciais e a serem representados pelas CCI, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos Créditos Imobiliários pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (b) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, o Banco Liquidante dos CRI e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

- (d) Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (f) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (g) Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora: Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou,



ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R\$ 6.611.320,00 (seis milhões, seiscentos e onze mil e trezentos e vinte reais), em 31 de dezembro de 2023, montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei 14.430, o que poderá afetar adversamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

- (h) Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de recebíveis do agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados de agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (j) Ausência de Opinião Legal sobre o Formulário de Referência da Emissora. O Formulário de Referência da Emissora e as demonstrações financeiras da Emissora não foram objeto de auditoria legal para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência e das demonstrações financeiras da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência e nas demonstrações financeiras com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal da Emissora.

Conseqüentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência e nas demonstrações financeiras da Emissora constantes do Prospecto e/ou no Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor a erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Ademais, as informações públicas utilizadas, incluindo, mas não se limitando, as provenientes do Formulário de Referência da Emissora, demonstrações financeiras auditadas e apresentações disponibilizadas no “Relações com Investidores” da Emissora não foram objeto de auditoria ou revisão pelo Coordenador Líder.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (k) Outros Riscos Relacionados à Emissora: Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM ([www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br)) e no website de relações com investidores da Emissora (<http://habitasec.com.br/relacionamento-com-investidores/>), o qual fica expressamente incorporado a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

#### **Riscos Relacionados à Devedora**

(a) A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária. A Devedora dedica-se à incorporação imobiliária de empreendimentos residenciais e comerciais e pretende continuar desenvolvendo essa atividade. Além dos riscos aqui mencionados, as atividades da Devedora são afetadas pelos seguintes riscos:

- A Devedora poderá ser impedida, no futuro, em razão de novas regulamentações ou das condições do mercado, de indexar suas contas a receber de acordo com determinados índices de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderá tornar seus projetos inviáveis em termos econômicos ou financeiros;
- As condições do mercado imobiliário local ou regional poderão se deteriorar, ou ainda o grau de interesse dos compradores por projetos da Devedora ou o preço de venda das unidades poderão ficar significativamente abaixo do esperado, afetando adversamente a rentabilidade de seus projetos;
- A confiança dos potenciais clientes da Devedora pode ser abalada em função da eventual falência, recuperação ou crise financeira de qualquer dos concorrentes da Devedora que afete adversamente o setor imobiliário;
- Os custos operacionais da Devedora poderão aumentar e suas margens podem ser adversamente afetadas em decorrência do aumento nos prêmios de seguros, impostos imobiliários e de serviços públicos;
- Um número significativo dos clientes da Devedora poderá atrasar suas prestações em função de uma eventual deterioração na situação econômica ou de outra natureza no País; e/ou
- A Devedora está sujeita a realização de distratos por parte dos clientes, o que tem impacto direto na atividade de incorporação imobiliária. O distrato diminui o volume de recebíveis da Devedora, impactando o balanço patrimonial, como também, exige um retorno de uma parte do que foi pago para a incorporadora ao cliente, tendo impacto direto no caixa da Devedora. Além disso, a unidade distratada terá que ser vendida novamente, implicando em um custo com publicidade e propaganda para vendê-la.

A ocorrência de qualquer dos riscos acima poderá causar um efeito relevante adverso na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

(b) O negócio da Devedora, os resultados de suas operações, podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos. A indústria de incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros; e (viii) taxa básica de juros.

Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora poderá ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil e, conseqüentemente, nos planos da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

(c) O Governo Federal exerceu e continua a exercer significativa influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas brasileiras podem afetar desfavoravelmente o negócio, resultado operacional e financeiro e o fluxo de caixa da Devedora. A economia brasileira tem sido marcada por



frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetária, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e implantar outras políticas incluíram, no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados. A Devedora não tem controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. O negócio da Devedora, o seu resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa, podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e municipal, bem como por outros fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior, como aquelas que foram brevemente impostas em 1989 e 1990;
- variação cambial;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- alterações na política fiscal ou criação de novos impostos; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que o afetem.

As incertezas concernentes à implantação pelo governo brasileiro de mudanças em políticas ou regulamentações que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro podem prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora.

**Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior**

- (d) A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, afetando adversamente o resultado operacional da Devedora. Historicamente, o Brasil tem registrado elevadas taxas de inflação, se comparadas com as economias mais desenvolvidas. Determinadas medidas do Governo Federal para combatê-las, tais como elevação da taxa de juros básica da economia (“SELIC”) tiveram impacto negativo relevante sobre a economia brasileira, na medida em que reduziram o nível de atividade econômico, aumentaram o custo de captação das empresas, além de reduzir os investimentos de longo prazo.

No passado, as medidas adotadas para combater a inflação, bem como a especulação sobre tais medidas, geraram clima de incerteza econômica no Brasil e aumentaram a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Os índices de inflação anuais foram de 23,14%, 17,78% e 5,45% em 2020, 2021 e 2022, respectivamente, de acordo com o Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), e de 4,52%, 10,06% e 5,79% em 2020, 2021 e 2022 respectivamente, de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

Caso o Brasil venha a vivenciar significativa inflação no futuro, não é possível prever se a Devedora será capaz de compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, por meio do repasse do aumento dos custos decorrentes da inflação para os preços cobrados de seus clientes, o que poderá diminuir as margens operacionais da Devedora. A adoção da política de câmbio flutuante e a desvalorização do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, acarretando a necessidade de adoção de políticas recessivas pelo Governo Federal, acompanhadas de altas taxas de juros, que podem afetar a economia como um todo, inclusive o setor de atuação da Devedora e a capacidade de pagamentos de seus clientes.

**Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior**

- (e) A instabilidade política pode prejudicar os resultados operacionais da Devedora. O desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na



desaceleração da economia, o que prejudicou o preço de mercado dos valores mobiliários de Devedoras listadas para negociação em bolsa de valores.

Nos últimos anos, políticos brasileiros têm sido acusados de condutas antiéticas ou ilegais. Essas acusações, atualmente investigadas pelo Congresso Nacional do Brasil, incluem financiamento de campanhas e violações nas práticas eleitorais, influência de autoridades do Governo Federal em troca de apoio político e outras supostas acusações de corrupção.

As questões que vêm e podem vir a surgir como resultado ou em conexão com várias investigações recentes relacionadas à corrupção e lavagem de dinheiro no Brasil, a maior delas conhecida como Lava-Jato, têm afetado negativamente a economia, os mercados e os preços de negociação brasileiros de títulos emitidos por emissores brasileiros. A Devedora entende que tais impactos negativos possam continuar, num futuro iminente, e enquanto essas investigações estiverem em andamento.

A Devedora também não pode prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado acionário brasileiro.

A última eleição presidencial, de governadores, deputados federais e senadores, ocorrida em outubro de 2022, trouxe volatilidade significativa nas taxas de câmbio, juros e nos preços de mercado dos valores mobiliários das Devedoras brasileiras. Incertezas sobre medidas futuras do Governo Federal podem influenciar a percepção dos investidores com relação ao risco no Brasil e poderão ter um efeito significativamente adverso sobre os negócios e/ou resultados operacionais da Devedora.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Devedora. A Devedora não pode prever quais políticas o novo governo irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Devedora ou sobre a economia brasileira.

#### Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(f) Desafios e incertezas geopolíticas devidos aos conflitos militares em curso entre Rússia e Ucrânia e Israel e o Hamas podem ter um efeito adverso relevante na economia global, além de impactar nos preços de materiais, podem influenciar nos negócios da Devedora: Os mercados globais estão atualmente operando em um período de incerteza econômica, volatilidade e interrupção após o início dos conflitos entre Rússia e Ucrânia e o mais recente entre Israel e o Hamas. Embora a duração e o impacto destes conflitos militares sejam altamente imprevisíveis, tais conflitos e quaisquer outras tensões geopolíticas podem ter um efeito adverso sobre a economia e a atividade empresarial globalmente e levar a:

- impactos no mercado de crédito e de capitais;
- volatilidade significativa nos preços das commodities (como aço, cimento e petróleo);
- aumento das despesas relacionadas a materiais diretos e indiretos utilizados no processo produtivo (ou seja, cimento, aço e insumos, entre outros) da Devedora;
- aumento dos custos de recursos (como energia e combustíveis) para as operações da Devedora;
- desaceleração ou impactos na cadeia de suprimentos global e local, o que pode levar à escassez e falta de materiais, commodities e produtos críticos no mercado;
- potencial valorização do dólar americano;
- aumento das taxas de juros e inflação no mercado em que a Devedora atua, o que pode contribuir para novos aumentos nos preços de energia, petróleo e outras commodities; e
- crescimento global mais baixo ou negativo.

Qualquer evento desse tipo pode aumentar os custos e afetar adversamente os negócios da Devedora se não for capaz de repassar esse aumento de custos aos seus clientes.



Qualquer um dos fatores mencionados acima pode afetar os negócios, perspectivas, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora. A extensão e duração da ação militar, sanções e rupturas de mercado resultantes são impossíveis de prever, mas podem ser substanciais. Quaisquer interrupções podem ampliar o impacto de outros riscos descritos neste Prospecto e/ou no Formulário de Referência da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

- (g) Mudanças na extensa regulamentação a que estão sujeitas as atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da Devedora, podem aumentar o seu custo e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais. As atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da Devedora, estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças relativas à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico e proteção ao consumidor, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes. As empresas do setor imobiliário, incluindo a Devedora, são obrigadas a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver atividades de incorporação imobiliária, e novas leis ou regulamentos podem ser adotados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais. Ademais, a Devedora pode enfrentar atrasos na aprovação de projetos pelas autoridades governamentais, comprometendo seus resultados. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, a Devedora pode vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira, resultados operacionais.

As operações da Devedora também estão sujeitas às leis e aos regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. As exigências contidas nessas leis podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

- (h) Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito. De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2022, publicado pelo Banco Central do Brasil, os cinco maiores bancos brasileiros – Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica, Itaú e Santander – concentravam 77,5% do estoque de crédito total para pessoas físicas, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo.

Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 98,3% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 69,2%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Devedora ou de seus clientes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

- (i) Riscos associados à concessão de financiamentos a parceiros. A Devedora poderá financiar ou garantir parceiros (seja por meio de mútuos ou de prestação de fiança) na aquisição de suas frações de terrenos ou para fazer frente à necessidade de capital de giro dos respectivos empreendimentos. Isso expõe a Devedora a riscos relacionados à concessão de crédito, incluindo o risco de o parceiro não ter capacidade para realizar pagamentos e da Devedora ter que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento.



Adicionalmente, para concessão de financiamentos de construção, os bancos costumam demandar garantia fidejussória da Devedora referente ao valor total do crédito concedido. A incapacidade dos parceiros em honrar esses pagamentos pode impactar o resultado da Devedora. Para mais informações, ver o item 10.1 do Formulário de Referência da Devedora.

**Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior**

- (j) Eventuais problemas de atrasos e falhas em empreendimentos imobiliários da Devedora causados por terceiros podem ter um efeito adverso na imagem da Devedora, nos seus negócios, além de gerar um efeito relevante adverso em sua situação financeira e em seus resultados operacionais. A Devedora contrata terceiros para prestarem serviços e/ou fornecerem materiais, peças e equipamentos para seus empreendimentos imobiliários. Como resultado, o prazo de construção, a tempestividade da entrega do material e dos equipamentos, bem como a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados, além da observância da legislação em geral, especialmente a trabalhista e a previdenciária por parte dos terceiros contratados, estão fora do controle da Devedora. Eventuais falhas, descumprimentos, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelos terceiros que a Devedora contrata podem ter um efeito negativo em sua situação financeira, imagem e relacionamento com seus clientes, podendo impactar negativamente seus negócios e operações. Ademais, de acordo com os termos dos contratos de venda de unidades autônomas de empreendimentos residenciais ou comerciais incorporados pela Devedora, na hipótese de atraso na entrega da obra em prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias da data programada (exceto na ocorrência de casos fortuitos e/ou de força maior), os seus clientes têm o direito de optar por rescindir o contrato, sem o pagamento da multa rescisória e serem reembolsados em única parcela dos valores pagos, corrigidos monetariamente ou decidir pela continuidade da aquisição do imóvel com o recebimento de multa compensatória estipulada em contrato a ser paga pela Devedora em razão do atraso. Além disso, conforme a legislação em vigor, a Devedora presta garantia limitada ao prazo de 5 (cinco) anos sobre defeitos estruturais de seus empreendimentos, conforme disposto no termo de posse entrega de chaves aos clientes e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias. Nestas hipóteses, a Devedora pode incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito material adverso na sua situação financeira e resultados operacionais.

**Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade**

- (k) Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Devedora. A Devedora, seus administradores e/ou acionistas controladores são ou poderão vir a ser réus em processos judiciais, arbitrais e administrativos, nas esferas cível, criminal, tributária, ambiental e trabalhista, ou de qualquer outra natureza, cujos resultados a Devedora não pode garantir que serão favoráveis, ou, ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos negócios poderão afetar a Devedora adversamente, inclusive por impacto à reputação da Devedora.

Da mesma forma, um ou mais dos administradores da Devedora podem vir a ser partes em processos judiciais e administrativos ou procedimentos arbitrais, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora e/ou afetando a nossa reputação, direta ou indiretamente.

A Devedora é ré em três ações de improbidade administrativa (0006663-47.2012.4.06.6103, 1040893-27.2018.8.26.0053 e 1053878.28.2018.8.26.0053); duas que discutem a prática de improbidade administrativa adotada por terceiro(s) contratado(s) com relação ao recolhimento de Imposto Sobre Serviços no Município de São Paulo (“Máfia do ISS”); outra sobre a construção do condomínio “Residencial Esplanada Life Club”. Nos três casos, os pedidos formulados contra a Devedora incluem, além do pagamento de sanções pecuniárias, as penalidades previstas no artigo 12 da Lei 84.429/1992, dentre as quais destaca-se a proibição de contratar com o Poder Público e de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual sejam sócios majoritários. A ação sobre a construção do condomínio “Residencial Esplanada Life Club”, possui sentença de parcial procedência em primeiro grau aplicando a sanção de contratação com o Poder Público descrita anteriormente, pelo período de três anos, e a imposição de multa de R\$ 50.000,00 para cada réu.



Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Devedora, de seus administradores e/ou de seus acionistas controladores, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados e que não tenham provisionamento adequado poderão causar um efeito adverso para a Devedora e/ou afetar sua reputação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

- (l) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora: no âmbito da auditoria jurídica da Devedora realizada por conta da Emissão, foram solicitadas certidões de distribuição de processos judiciais e protestos, as quais foram apresentadas pela Devedora indicando a existência de diversas ações cíveis, fiscais, federais e trabalhistas. O relatório de auditoria elaborado pelos assessores legais contratados para a Emissão indica que, considerando as atividades que integram o objeto social da Devedora, a quantidade de apontamentos indicados nas certidões é habitual para o mercado em que atua. No entanto, recomenda aos Titulares dos CRI que seja realizada avaliação independente das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, a fim de atestar sua solvabilidade, em especial, em relação à Emissão. Ainda, tendo em vista que a Devedora é uma companhia aberta, nos termos do artigo 4º da Lei das Sociedades Anônimas (devendo cumprir com deveres fiduciários perante a CVM e apresentar o Formulário de Referência, que deve ser atualizado conforme disposto na Resolução CVM 80, seus dados econômico-financeiros estão disponíveis para consulta em <http://ri.helbor.com.br/>. Caso os demandantes das ações existentes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente a Devedora, podendo impactar também na capacidade da Devedora de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

- (m) O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou poderá não ter condições satisfatórias. As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora pode ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou da venda de títulos de dívida ou da contratação de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. A Devedora não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá acesso, no futuro, a financiamentos em valor e condições satisfatórias. A falta de capital adicional pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, o que pode prejudicar-lhe de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais. Ainda, as necessidades de capital da Devedora poderão diferir de forma substancial de suas estimativas, caso, por exemplo, a receita da Devedora não atinja os níveis planejados ou, ainda, caso tenha que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter sua competitividade no mercado. Caso isso ocorra, a Devedora pode necessitar de financiamento adicional antes do previsto ou ser obrigados a adiar alguns dos novos planos de incorporação e expansão ou, ainda, renunciar a oportunidades de mercado. É possível que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas e/ou exijam que a Devedora onere ativos como garantia de financiamentos. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar ou impedir a expansão da Devedora ou afetar-lhe adversamente.

Adicionalmente, a captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações ou de títulos conversíveis em ações poderá ser feita com exclusão do direito de preferência dos acionistas da Devedora, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, resultando, conseqüentemente, em alterações na quantidade de ações em circulação e no preço das ações da Devedora, bem como na diluição da participação acionária dos seus investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

- (n) Os clientes podem efetuar o cancelamento da venda (distrato) das unidades compradas, o que poderá afetar adversamente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora. Atualmente o cliente tem a opção de realizar o cancelamento da venda (distrato), ou seja, ele pode optar por não continuar com a unidade comprada devolvendo-a para a Devedora. Nos termos da Lei Federal nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a Devedora poderá estabelecer uma cláusula penal que preverá a retenção de até 50%



do valor pago pelo cliente até o momento do distrato; caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação, a retenção estabelecida no contrato, de acordo com a legislação atual, deverá ser de até 25% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato. O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de caixa da Devedora em razão do dispêndio de recursos para ressarcir o cliente em 30 dias da expedição do habite-se ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, no caso de unidades em empreendimentos desenvolvidos em regime de patrimônio de afetação, ou em 180 dias contados do distrato no caso dos demais empreendimentos. Tal cancelamento também impacta negativamente a carteira de recebíveis da Devedora.

Adicionalmente, o retorno da unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com condomínio, IPTU e conservação, impactando negativamente o fluxo de caixa da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

- (o) Caso a Devedora não seja capaz de continuar a repassar ao mercado financeiro a sua carteira de recebíveis de clientes a taxas de desconto atrativas, caso haja um descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Devedora e a concessão de financiamentos a seus clientes, sua situação financeira e seus resultados operacionais poderão ser adversamente afetados. A Devedora tem como prática promover financiamento a seus clientes até a conclusão da fase de construção e os orienta a financiar o saldo devedor com instituições financeiras. Caso o cliente não obtenha financiamento junto a uma instituição financeira, a Devedora continua a financiar esse cliente. Nestes casos, a Devedora busca emitir cédulas de crédito imobiliário com lastro em tais créditos, e repassá-las, em seguida, ao mercado financeiro, através de cessão de crédito, ou de operações estruturadas de securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Residualmente, nos casos em que a Devedora não consiga repassar os recebíveis, esses créditos são mantidos em carteira até que o respectivo montante seja totalmente quitado. A Devedora pode não ser capaz de continuar a repassar a sua carteira de recebíveis de clientes a taxas de desconto atrativas, o que poderá impactar adversamente o seu fluxo de caixa. Ademais, nos casos em que a Devedora financia os seus clientes, está sujeita aos riscos associados à concessão de financiamentos, o risco de aumento do custo dos recursos captados, e o risco do descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e a concessão do financiamento, que podem afetar adversamente o seu fluxo de caixa, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

- (p) O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode não conseguir manter a sua atual posição no mercado, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira e seus resultados operacionais. O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. A Devedora concentra as suas atividades de incorporação no estado de São Paulo, localidade em que o mercado imobiliário é muito concorrido devido à escassez de áreas bem localizadas para novos empreendimentos imobiliários e ao número de competidores locais. Uma série de incorporadoras residenciais e comerciais concorrem com a Devedora na busca de terrenos para aquisição, de recursos financeiros para incorporação, de compradores em potencial e de parceiros. Outras incorporadoras, inclusive estrangeiras em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. A Devedora não tem como garantir que continuará a adquirir terrenos nas melhores localidades e em condições financeiras adequadas ou que conseguirá repassar um eventual aumento de custos para o preço final de vendas mantendo suas margens operacionais e o crescimento no número de lançamentos. À medida que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciarem uma campanha de *marketing* ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto



seus concorrentes, a sua situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que manterá suas recentes taxas de crescimento. Assim, uma diminuição do volume das operações da Devedora poderá vir a ocorrer, influenciando negativamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.

**Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Menor**

- (q) O valor de mercado dos terrenos que a Devedora mantém em estoque pode cair, e o valor de mercado dos terrenos que a Devedora pretende adquirir pode subir, o que poderá impactá-la adversamente. A Devedora mantém uma quantidade de terrenos em estoque razoável para parte de seus empreendimentos futuros. O valor de tais terrenos poderá variar significativamente entre a data de suas aquisições e a efetiva incorporação do empreendimento ao qual se destinam, como consequência de condições econômicas, regulatórias ou de mercado. A eventual queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque pela Devedora pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e, conseqüentemente, impactar de forma adversa a Devedora.

Adicionalmente, à medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos podem subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda. A conseqüente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo de vendas e diminuir os ganhos da Devedora.

A Devedora poderá, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os seus negócios.

Adicionalmente, a maioria dos potenciais compradores de imóveis, em especial nas classes média-baixa e média, também dependem de empréstimos bancários para financiar suas aquisições e de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“FGTS”). A Devedora não pode assegurar a disponibilidade de financiamento para ela ou para potenciais compradores de imóveis, e tampouco que, se disponíveis, estes financiamentos terão condições satisfatórias para a Devedora ou para estes compradores em potencial. Mudanças nas regras de financiamento de obras ligadas ao Sistema Financeiro da Habitação (“SFH”), do Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”) ou de utilização dos recursos do FGTS, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade de a Devedora financiar suas necessidades de capital e a capacidade ou disposição de potenciais compradores para financiar suas aquisições, restringindo, dessa forma, o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades, reduzindo a demanda pelos seus imóveis residenciais e gerando um efeito relevante adverso em sua situação financeira e em seus resultados operacionais.

**Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior**

- (r) As parcerias da Devedora podem não ser bem-sucedidas ou a Devedora pode não conseguir manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, o que poderá gerar um efeito adverso relevante sobre negócios e operações da Devedora. Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, a Devedora pretende desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras e/ou construtoras. A manutenção de bom relacionamento com os sócios ou parceiros da Devedora e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição para que as parcerias da Devedora possam ser bem-sucedidas. A Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer de seus sócios e parceiros. A Devedora também não tem como assegurar que as suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção das parcerias da Devedora, bem como dificuldades em atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso daquelas, poderão afetar negativamente os negócios, a reputação e a situação financeira e resultados operacionais. Adicionalmente, em decorrência do formato utilizado pela Devedora para estabelecimento de suas parcerias, normalmente mediante a constituição de Sociedades de Propósito Específico para cada empreendimento das quais podem participar a Devedora e o(s) parceiro(s), a Devedora pode estar sujeita a riscos e incertezas que fogem de seu controle, o que pode ocasionar na exposição da



Devedora à responsabilização solidária ou subsidiária por atos ou fatos realizados por terceiros. A escolha dos parceiros da Devedora, se malsucedida, também poderão afetar negativamente os negócios, a reputação e a situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

**Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior**

- (s) Os resultados da Devedora dependem dos resultados das suas subsidiárias e a Devedora não pode assegurar que as suas subsidiárias distribuirão recursos para a Devedora. A Devedora controla ou participa do capital social de Sociedade de Propósito Específico que, em sua maioria, são constituídas sob a forma de sociedades limitadas, as quais são responsáveis pelo desenvolvimento dos empreendimentos da Devedora, em conjunto com os parceiros da Devedora. A capacidade da Devedora em cumprir as suas obrigações financeiras e pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de tais SPE, bem como da distribuição desses lucros para a Devedora, sob a forma de dividendos, inclusive sob a forma de juros sobre o capital próprio, o que a Devedora não pode garantir que ocorrerá. Caso a Devedora não receba distribuições de recursos dessas Sociedades de Propósito Específico, ou caso esses recursos não sejam suficientes, a Devedora poderá não cumprir suas obrigações financeiras ou pagar dividendos aos seus acionistas, o que poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

**Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior**

- (t) Eventuais falhas e problemas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários, bem como empreendimentos imobiliários de sócios e parceiros da Devedora, poderão diminuir a rentabilidade, prejudicar a reputação, bem como sujeitar a Devedora a eventual imposição de indenizações e, conseqüentemente, afetar-lhe adversamente. Podem ocorrer atrasos na execução dos empreendimentos imobiliários da Devedora, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão dos empreendimentos ou, quando constatados após a conclusão das obras, sujeitar as construtoras responsáveis pela construção dos empreendimentos e a Devedora, de forma solidária ou subsidiária, a processos civis por parte de compradores. Em virtude de tais fatores, a reputação da Devedora e a qualidade de seus empreendimentos imobiliários construídos diretamente, por meio de Sociedades de Propósito Específico de parceiros, podem ser afetados, além de poder sujeitar a Devedora ao pagamento de indenizações, pode diminuir a rentabilidade da Devedora e afetar-lhe adversamente, incluindo as vendas e o crescimento.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores, entre outros; (xi) embargos de obras por autoridades constituídas, incluindo o Ministério Público; e (xii) irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas, entre outros.

A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora poderá afetar-lhe adversamente a reputação e vendas futuras, além de sujeitar-lhe a eventual imposição de responsabilidade civil, administrativa e criminal.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora pode incorrer em novas despesas, na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os



resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores.

Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, o que pode gerar acarretar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Devedora perante o mercado, afetando-lhe a capacidade de venda de novos projetos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

- (u) Eventual processo de liquidação da Devedora ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas. O Judiciário brasileiro ou os credores da Devedora e/ou de empresas do grupo econômico da Devedora podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Devedora e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial).

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

- (v) Pelo fato de a Devedora reconhecer a receita de vendas proveniente de seus empreendimentos segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados. A Devedora reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente de seus empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. Nesse sentido, as estimativas de receita e de custos totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita contratual no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente informado, a Devedora reconhece crédito ou débito contra o resultado do período, o que poderá prejudicar sua receita, afetando-a adversamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

- (w) Riscos relativos a seus clientes. A Devedora está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos e cancelamentos de contratos por parte dos clientes (distratos). Caso ocorra uma taxa de inadimplência maior do que a estimada, se o custo destes financiamentos aumentar ou houver grande quantidade de cancelamentos de contratos por parte dos clientes, os resultados da Devedora podem ser afetados.

A Devedora e suas controladas permitem que alguns dos compradores das unidades de seus respectivos empreendimentos efetuem pagamentos a prazo. Consequentemente, a Devedora e suas controladas estão sujeitas aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados. Neste sentido, além da incidência de taxa fixada anualmente em parte das parcelas de pagamento dos juros, os contratos de venda a prazo de unidades de empreendimentos residenciais, comerciais incorporados ou loteamentos executados pela Devedora preveem, geralmente, atualização monetária variável de acordo com a inflação. Caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor dos empréstimos relacionados aos contratos de venda a prazo ora mencionados pode vir a aumentar, o que pode causar um crescimento do índice de inadimplência de pagamentos. Caso a taxa de inadimplência aumente entre os compradores, a geração de caixa e, portanto, os resultados da Devedora, podem ser afetados.

Na hipótese de distratos ou inadimplemento de pagamento das unidades adquiridas a prazo, a legislação brasileira garante à Devedora o direito de promover ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente ou que tenha cancelado o contrato, observados os prazos e os procedimentos legais e/ou judiciais. A Devedora não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez em posse do imóvel, assegurar que o venderá em condições satisfatórias ou até mesmo se o venderá.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

- (x) A falta de financiamento para suprir as necessidades de capital de giro da Devedora e de recursos para financiar aquisições de imóveis por compradores em potencial poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora. Dado que o ciclo operacional e de caixa da Devedora é extenso, do lançamento do empreendimento até a conclusão da obra passam-se, em média, 40 meses, as atividades da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora depende de empréstimos bancários e do caixa gerado por suas atividades para suprir as suas necessidades de capital de giro. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, o que poderia vir a prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/Materialidade Maior

- (y) O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da Devedora estejam em vigor poderão afetar adversamente a sua situação financeira e os seus resultados operacionais. Tendo em vista que o setor imobiliário é um setor incentivado por políticas públicas, a majoração da carga tributária incidente sobre o setor poderá causar-lhe um impacto negativo relevante. No passado, o governo, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou tributos e modificou o regime tributário. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis.

Caso o governo brasileiro venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência dos contratos de venda a prazo de unidades da Devedora, a Devedora pode ser afetada de maneira adversa na medida em que não puder alterar os seus contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Devedora e reduzir, dessa forma, a demanda por seus imóveis ou afetar as suas margens e rentabilidade, causando um efeito adverso em seus resultados financeiros.

Além disso, o governo brasileiro pode vir a cancelar o método de lucro presumido para o cálculo dos impostos sobre o lucro, que é o método utilizado por muitas das subsidiárias da Devedora, especialmente as SPEs voltadas para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário constituídas para as atividades de incorporação de empreendimento imobiliário, desenvolvida pela Devedora em conjunto com outras sociedades atuantes no mercado imobiliário, o que pode resultar em um aumento da carga tributária dessas entidades e, portanto, em um efeito adverso nos resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

- (z) A Devedora está sujeita a riscos de execução de obra por questões climáticas, ambientais, execução e projeto. Durante a execução das obras de seus empreendimentos, a Devedora corre o risco de haver acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais. Esses acidentes podem provocar uma queda parcial ou total da obra, paralisação ou cancelamento da obra.

A queda parcial ou total da obra pode causar danos à comunidade que vive próximo ao local da obra, como interdição de vias, impacto na rede de distribuição de energia elétrica entre outros.

Os seguros contratados pela Devedora não cobrem acidentes provocados por problemas climáticos extraordinários, como terremoto, tornado etc. Assim, a ocorrência de quaisquer acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais pode ocasionar efeitos materiais adversos na situação financeira, econômica e operacional da Devedora.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (aa) A Devedora está em fase de implementação de diversos projetos e o desempenho futuro é incerto, existindo o risco de a Devedora não conseguir executar, no todo ou em parte, sua estratégia de negócios, incluindo a estratégia de crescimento orgânico. A Devedora está em fase de implementação de diversos projetos e, portanto, está sujeita a riscos, despesas e incertezas relativos à implementação de seu plano de negócios. A Devedora enfrenta desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao seu planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Em razão de seus novos negócios, a Devedora precisa desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, empregar pessoal, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos.

A estratégia de negócio da Devedora está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar seus negócios e resultados, como oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, o que pode prejudicar a supervisão dos seus negócios e a qualidade dos seus serviços. Em consequência, é possível que a Devedora seja malsucedida na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento da infraestrutura necessária ao desempenho de suas operações tal como planejado, existindo o risco de a Devedora não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico. Caso a Devedora seja malsucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou atrelados ao seu risco de crédito podem ser afetados de forma negativa.

A capacidade de gerenciamento da Devedora de tal crescimento pode ser malsucedida, o que pode interferir adversamente na estrutura já existente. Caso a Devedora não seja capaz de gerenciar o seu crescimento de forma satisfatória, pode perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre a sua condição financeira, resultados operacionais e no valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou atrelados ao seu risco de crédito. Além disso, a atenção dirigida a novas oportunidades de crescimento e a expansão de suas operações poderá ocupar o tempo e recursos da sua administração em detrimento de outras oportunidades ou problemas nos empreendimentos existentes da Devedora, o que poderá afetar de forma negativa a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

- (bb) A Devedora compartilha o controle de alguns empreendimentos com outros sócios que podem ter interesses divergentes e competitivos em relação aos seus. O controle de alguns empreendimentos é compartilhado com outros sócios. A necessidade de prévia aprovação desses sócios na tomada de decisões estratégicas para os empreendimentos conjugada à eventual divergência de interesses entre as partes pode dificultar ou impedir que a Devedora implemente adequadamente suas estratégias de negócios, o que pode causar um efeito adverso. Ademais, eventuais disputas com seus sócios podem culminar em litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Devedora e impedir que os seus administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, podendo também causar efeito adverso para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (cc) As pressões de custos de obras e alterações em orçamentos podem causar complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e consequentemente da Devedora. A Devedora pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos e/ou indisponibilidade de materiais; (ii) aumento de custo de mão de obra ou falta de mão de obra especializada; (iii) queda de produtividade; e (iv) aumento de taxas de juros. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção - INCC, não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais da Devedora.



Além disso, nos termos da legislação aplicável, a Devedora não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajuste. Assim, eventuais alterações nos custos de realização das obras, ou falhas em suas estimativas podem ocasionar um efeito material adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Adicionalmente, a ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos poderá elevar o preço dos insumos necessários à construção a valores superiores àqueles que o mercado consumidor pode absorver, gerando dificuldades na comercialização desses imóveis ou a diminuição da lucratividade, dos resultados operacionais e da situação financeira da Devedora.

**Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor**

- (dd) A participação da Devedora em Sociedades de Propósito Específicos cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros. A Devedora investe em Sociedade de Propósito Específicos em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às sociedades de propósito específico incluem a potencial falência dos parceiros de suas sociedades de propósito específico e a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e seus parceiros. Caso um parceiro da sociedade de propósito específico não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes por seu parceiro. Ainda, os sócios de uma sociedade de propósito específico poderão ser responsabilizados por obrigações da sociedade de propósito específico em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos poderão impactar adversamente os negócios da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter um bom relacionamento com qualquer um de seus sócios ou que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. A Devedora poderá enfrentar problemas na manutenção das parcerias com seus sócios, a possibilidade de haver interesse econômico ou comercial divergente ou inconsistente com qualquer um de seus sócios, bem como enfrentar dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso dessas parcerias. Adicionalmente, se os sócios da Devedora falharem em efetuar ou estiverem impossibilitados de manter sua participação nas contribuições de capital necessárias, a Devedora pode ter que realizar investimentos adicionais inesperados e dispendar recursos adicionais. A ocorrência de quaisquer desses riscos, poderão afetar adversamente a Devedora.

**Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor**

- (ee) A perda de membros da alta administração da Devedora e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre sua situação financeira e em seus resultados operacionais. A capacidade de a Devedora manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração. Nenhuma dessas pessoas está sujeita a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não-concorrência. A Devedora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração da Devedora ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais.

**Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor**

- (ff) O código de conduta ética e os controles internos da Devedora, bem como as cláusulas contidas nos contratos celebrados com os terceiros, podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome. A Devedora não tem um departamento de *compliance* e auditoria interna formalmente estabelecido para acompanhar a eficácia de seus controles internos e assessorar



sua Administração em questões envolvendo violações às leis, combate à corrupção, fraudes, práticas e irregularidades, de tal forma que as precauções da Devedora podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome ou benefício.

Desta forma, a Devedora não pode garantir que seus mecanismos de prevenção e combate à corrupção e seus controles internos serão suficientes para assegurar que todos os membros de sua administração, funcionários e terceiros que agem em seu nome ou benefício atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção, sendo exemplos dessas normas, no Brasil, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 8.137/1990, a Lei nº 8.429/1992, a Lei nº 8.666/1993, a Lei nº 9.613/1998, a Lei nº 12.846/2013, Decreto nº 8,420/2015, o Decreto nº 3.678/2000, o Decreto nº 4.410/2002, o Decreto nº 5.687/2006, assim como outras normas relacionadas à Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais da OCDE. Da mesma forma, os controles internos que a Devedora busca estabelecer podem também ser insuficientes para detectar eventuais desvios de conduta no âmbito de tais regramentos.

Deste modo, a Devedora pode estar sujeita a violações de seu código de conduta ética, das leis acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome ou benefício. A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome da Devedora ou seu benefício podem resultar, dentre outras, em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de se beneficiar de incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a reputação da Devedora, bem como sobre suas operações, condição financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(gg) A utilização de mão de obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária. As subsidiárias de incorporação imobiliária da Devedora não possuem empregados próprios. A utilização de mão de obra terceirizada por parte das subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, no caso destas últimas não honrarem com os encargos trabalhistas e previdenciários relativos aos seus empregados. A Devedora, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado à Devedora e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(hh) Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Devedora. Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008. Referida lei visa, principalmente, atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”) e permitir que novas



normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela CVM.

A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, as demonstrações financeiras da Devedora são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A Devedora reconhece a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do POC (*Percentage of Completion*), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

Em 2016, o CPC emitiu o Pronunciamento Técnico CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente, em convergência com o IFRS 15, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. Esse pronunciamento gerou questionamentos sobre o critério contábil a ser adotado em relação ao critério de reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária.

Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, em atendimento ao Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP n° 02/2018.

Por conseguinte, em observância à interpretação dada pelo Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/n° 02/2018, a Devedora decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC. Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRS *Interpretations Committee* (“*IFRS-IC*”), estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada pela Devedora.

A incerteza quanto a futuras mudanças dessa regulamentação ou legislação poderá prejudicar os resultados operacionais da Devedora, uma vez que esta reconhece receita ao longo do período de construção, ou seja, antes da entrega do imóvel. Além disso, a modificação de práticas contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações e informações financeiras da Devedora, com possível efeito em seu resultado contábil, e podem, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

- (ii) Os imóveis de propriedade da Devedora, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados. Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da Devedora, de suas controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais e financeiros, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

- (jj) O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas da Devedora e as taxas utilizadas para a indexação de suas despesas poderá afetar-lhe adversamente. A maior parte das receitas da Devedora decorre das vendas das unidades lançadas, reajustadas em duas fases: durante e após a fase de construção. Durante a fase de construção do empreendimento, os contratos são indexados pelo Índice Nacional de Custo da Construção (“*INCC*”) e, após a fase de construção, passa a vigorar a indexação pelo Índice Geral de Preços do Mercado (“*IGP-M*”). A maior parcela das despesas relacionadas à atividade de construção é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre esses índices e, conseqüentemente, não seja possível reajustar as receitas da Devedora na proporção do reajuste de suas despesas, os resultados financeiros da Devedora poderão ser afetados adversamente.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (kk) A Devedora está sujeita a riscos relativos ao não cumprimento da nova Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, de modo que pode ser afetada adversamente pela aplicação de sanções, inclusive pecuniárias. Em 14 de agosto de 2018, foi promulgada a Lei nº 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais” ou “LGPD”) que entrou em vigor em 03 de maio de 2021 por meio da Medida Provisória nº 959/2020, sendo certo que, com o advento da Lei Ordinária nº 14.010/2020, estabeleceu, no entanto, que eventuais sanções da LGPD sejam aplicadas apenas a partir de 1º de agosto de 2021.

A Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais estabelece novo marco legal a ser observado pelas empresas no tratamento de dados pessoais (coleta, classificação, utilização, processamento, armazenamento, transferência, eliminação, entre outras operações realizadas com dados pessoais) e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e penalidades.

No contexto do negócio de comercialização de ativos imobiliários, a Devedora coleta - primordialmente de websites de busca de imóveis - e armazenamos dados pessoais (tais como nome, e-mail e telefone) relativos a clientes e potenciais clientes.

Se a operação de tratamento de dados pessoais pela Devedora não estiver adequada à nova norma até agosto de 2021, a Devedora estará sujeita, de forma isolada ou cumulativa, às sanções administrativas aplicáveis pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio e/ou eliminação de dados pessoais, multa de até 2% (dois por cento) de seu faturamento (ou de seu grupo ou conglomerado no Brasil) no último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração e multa diária, observado limite global mencionado.

Dessa forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar-lhe multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, bloqueio temporário e/ou eliminação dos dados pessoais da base, sem prejuízo de eventuais sanções civis e criminais, podendo afetar negativamente a reputação e os resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (ll) Ausência de Opinião Legal sobre as Demonstrações Financeiras e o Formulário de Referência da Devedora. O Formulário de Referência e as demonstrações financeiras da Devedora não foram objeto de auditoria legal para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre auditoria com relação às informações constantes do Formulário de Referência e das demonstrações financeiras da Devedora. Desta forma, caso o Investidor tenha se pautado em tais informações para investir nos CRI e, por qualquer motivo, tais informações não tenham a precisão necessária, o Investidor poderá ser afetado negativamente. Ademais, as informações públicas utilizadas, incluindo, mas não se limitando, as provenientes do Formulário de Referência da Devedora, das demonstrações financeiras e apresentações disponibilizadas no “Relações com Investidores” da Devedora não foram objeto de auditoria ou revisão pelo Coordenador Líder.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (mm) Não emissão de carta de conforto relativa às demonstrações financeiras publicadas da Devedora e da Emissora. O Código ANBIMA prevê entre as obrigações do Coordenador Líder a necessidade de envio à ANBIMA de uma cópia da carta conforto e/ou de manifestação escrita dos auditores independentes da Devedora e da Emissora acerca da consistência das informações financeiras constantes dos Prospectos e/ou dos respectivos formulários de referência, relativas às demonstrações financeiras da Devedora e da Emissora constantes dos Prospectos. No âmbito desta Oferta, não haverá emissão de carta conforto ou qualquer manifestação dos auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras da Devedora e da Emissora constantes dos Prospectos, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta. Eventual manifestação dos auditores independentes da Devedora e da Emissora quanto às informações financeiras constantes dos Prospectos poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Devedora e da Emissora quando de sua decisão de investimento.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

- (nn) Outros Riscos Relacionados à Devedora: Outros fatores de risco relacionados à Devedora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM ([www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br)) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

#### **Riscos Relativos a Alterações na Legislação e Regulamentação Tributárias Aplicáveis aos CRI**

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

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que os Titulares dos CRI conseguirão liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado e, assim, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

- (c) Risco relativo à destinação dos recursos aos Empreendimentos Alvo. A destinação dos recursos pela Devedora ou pelas SPE Incorporadoras, conforme o caso, para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo poderá ser impactada por eventual ônus existente na matrícula dos imóveis em que os Empreendimentos Alvo serão desenvolvidos. Dessa forma, os Titulares dos CRI podem ter que se reunir em Assembleia Especial para deliberar sobre a alteração da destinação dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

- (d) Risco Relacionado à Tributação dos CRI: Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando



ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

#### Outros riscos

- (a) **Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, considerando, ainda, a recente reformulação do mercado de capitais brasileiro, por meio da edição de novas normas pela CVM e pelo Governo Federal, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

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

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



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (d) Risco de Insuficiência das Garantias. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora 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. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

- (e) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

- (f) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras, afetando a liquidez dos CRI desfavoravelmente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (g) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora e às Sociedades Garantia, não abrangendo análise: (1) da Emissora, (2) dos sócios/acionistas da Devedora e das Sociedades Garantia; (3) do balanço patrimonial da Devedora e das Sociedades Garantia, (4) de contratos financeiros da Devedora; e/ou (5) da qualidade e suficiência das Garantias prestadas no âmbito da Emissão. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (h) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (i) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é



associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (j) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o a Devedora não cumpra com a sua obrigação de arcar com referidas despesas e o Fundo de Despesas seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 13.3 do Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (k) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

- (l) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (g) acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinadas certidões e documentos solicitados não foram apresentados até a celebração dos Documentos da Operação, e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica contiveram apontamentos não esclarecidos e/ou não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

- (m) Risco relacionado ao atraso na constituição da Alienação Fiduciária de Quotas e à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Na data da celebração do Termo de Securitização, as reuniões de sócios das Sociedades Garantia para deliberação da aprovação da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não foram realizadas e tampouco foram levadas a arquivamento perante a JUCESP. Adicionalmente, o Instrumento de Garantia e os respectivos instrumentos de alteração de contrato social das Sociedades Garantia não foram firmados e ainda deverão ser submetidos a registro e arquivamento perante o Cartório de RTD e perante a JUCESP, respectivamente. Desta forma, existe o risco de atrasos na completa formalização dos Instrumentos da Garantia caso venham a ser formuladas exigências pelo RTD e/ou pela JUCESP, o que poderá impactar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior



(n) Risco relacionado à ausência de aprovação de instituições financeiras necessária para a constituição de Garantias. No curso da auditoria legal restrita realizada, foi identificada a existência de contratos financeiros celebrados pelas Sociedades Garantia ( “Contratos Financeiros”), sendo que, nos termos do referidos Contratos Financeiros, a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios se enquadram em hipóteses de vencimento antecipado dos respectivos Contratos Financeiros, fazendo-se necessária a obtenção aprovação (waiver) das respectivas instituições financeiras credoras. A ausência dos waivers poderá acarretar o vencimento antecipado dos valores devidos no âmbito dos Contratos Financeiros, podendo impactar adversamente as Sociedades Garantia e a Devedora e, conseqüentemente, o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(o) Risco de Insuficiência das Garantias. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora 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. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

#### **Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI**

(a) Risco de Inexistência de Rating. Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de *rating*, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(b) Distribuição Parcial dos CRI: Será admitida a distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação do Montante Mínimo. Neste caso, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, o que será formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária por qualquer das partes envolvidas na Emissão e na Oferta ou de realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a colocação do Montante Mínimo pode implicar uma redução da liquidez dos CRI no mercado secundário se comparada à hipótese de colocação da quantidade máxima dos CRI no âmbito da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(c) A Oferta será realizada em, inicialmente, 4 (quatro) séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries será definida no Procedimento de Bookbuilding, o que pode afetar a liquidez da série com menor alocação.

O número de CRI a ser alocado em cada Série da Emissão será definido de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores, conforme apurada no Procedimento de Bookbuilding, observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das Séries deverá ser abatida da Quantidade Total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra Série e/ou a existência de outra Série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à Quantidade Total de CRI objeto da Emissão. Não haverá quantidade mínima ou máxima de CRI ou valor mínimo ou máximo para alocação entre as Séries, sendo que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida. Eventual Série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente, o que pode acarretar prejuízos aos Titulares de CRI, que poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Baixa

(d) Risco de crédito da Devedora: O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está fortemente relacionada à



capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações previstas no Termo de Emissão. O descumprimento, pela Devedora, da obrigação de pagar os valores devidos implicará no descumprimento do pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

- (e) A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Alocação poderá resultar na redução da liquidez dos CRI. Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas no Procedimento de Alocação intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores Qualificados, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (f) Risco em Função do Rito de Registro Automático: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, não tem seu registro sujeito a análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (g) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI estão sujeitos, na forma definida no Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado total, inclusive, mas não exclusivamente, nos casos de pré-pagamento dos valores devidos pela Devedora em razão das Notas Comerciais, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa, da Amortização Extraordinária Obrigatória, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório e/ou da ocorrência de vencimento antecipado das Notas Comerciais (incluindo, sem limitação, em caso de não destinação dos recursos captados pelas Notas Comerciais na forma estabelecida nos Documentos da Operação). A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (h) Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários: os Créditos Imobiliários contêm em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode afetar negativamente a rentabilidade dos CRI, não sendo devida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Devedora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (i) Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e o consequente cancelamento da Oferta: O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes (conforme definido abaixo), que devem ser satisfeitas anteriormente à integralização dos CRI. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as ordens de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

- (j) Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta. O início da negociação dos CRI no mercado secundário na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição, observado o disposto na Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de



negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento, tendo em vista que deverá observar a restrição mencionada acima para que possa negociar os seus CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

- (k) Risco decorrente do descasamento do pagamento dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais e do pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI. Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

- (l) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc., podendo estar descritos no Termo de Securitização.



---

## 5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA





## 5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

### 5.1. Cronograma tentativo

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1.	Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM sob rito automático	12/03/2024
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	12/03/2024
3.	Início das apresentações para potenciais Investidores (“ <i>Roadshow</i> ”)	12/03/2024
4.	Início do Período de Reserva	18/03/2024
5.	Encerramento do Período de Reserva	22/03/2024
6.	Realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Disponibilização do comunicado ao mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	22/03/2024
7.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início de Distribuição <sup>(2)</sup> Disponibilização do Prospecto Definitivo <sup>(3)</sup>	25/03/2024
8.	Realização do Procedimento de Alocação dos CRI	25/03/2024
9.	Data de Início da liquidação financeira dos CRI	27/03/2024
10.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição <sup>(3)</sup>	21/09/2024

<sup>(1)</sup> As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma acima poderá ser alterado.

<sup>(2)</sup> Data prevista de início do período de distribuição da Oferta.

<sup>(3)</sup> O Anúncio de Início de Distribuição e o Anúncio de Encerramento da Distribuição, bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta, serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e o Coordenador Líder suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação deste Prospecto; (iii) a atualização da Lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a seção 7 “**RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**”.

Nos termos do artigo 7º, §5º, do Anexo Normativo II, da Resolução CVM 60, a negociação dos CRI no Mercado Secundário ocorrerá somente entre os Investidores Qualificados.



Após o início da Oferta a Mercado (conforme definido abaixo), os Investidores Qualificados interessados em subscrever os CRI preencheram e assinaram Pedidos de Reserva (conforme abaixo definido) dos CRI durante o Período de Reserva (conforme definido abaixo), que são irrevogáveis e irretratáveis, observados os termos e condições estabelecidos nos Pedidos de Reserva. Os Pedidos de Reserva foram enviados ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais, conforme aplicável, e, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI enviaram Ordens de Investimento (conforme abaixo definido), que são irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses previstas no Contrato de Distribuição e de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 5º do art. 65 da Resolução CVM 160.

No contexto da Oferta, e conforme dispõe o artigo 9º e seguintes da Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 27, a subscrição dos CRI deverá ser formalizada mediante ato de aceitação da Oferta pelo Investidor Qualificado, o qual deverá ser realizado junto ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais, conforme o caso, nos termos da Resolução CVM 27, deverá, no mínimo, (i) conter as condições de subscrição e de integralização dos CRI, bem como poderá indicar quantidade de CRI de cada Série que desejam subscrever, (ii) conter esclarecimento sobre a condição de Pessoa Vinculada (ou não) à Oferta, (iii) conter declaração (a) de que obteve cópia do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta e (b) de sua condição de Investidor Qualificado; e (iv) condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, equivalente ao Valor Total da Emissão; ou (ii) de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Emissão (“Pedido de Reserva”). Nos termos da Resolução da CVM 160, no caso de reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor Qualificado seja efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Pedido de Reserva preenchido por referido Investidor Qualificado passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 160, desde que tenha os requisitos exigidos pela Resolução CVM 27, observado que, no caso de Investidores Profissionais, a utilização de um documento de aceitação da Oferta poderá ser dispensada, nos termos do §3º, do art. 9º, da Resolução CVM 160.

Na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI puderam enviar ordens de investimento ao Coordenador Líder indicando (i) a quantidade de CRI de cada uma das Séries que desejam subscrever; e (ii) conter esclarecimento sobre a condição de Pessoa Vinculada (ou não) à Oferta.

O Coordenador Líder recomenda aos Investidores interessados na formalização dos Pedidos de Reserva e/ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, que: (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva e/ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo, especialmente na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como os Formulários de Referência da Devedora e da Emissora; e (ii) entrem em contato com o Coordenador Líder ou com os Participantes Especiais, para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do cadastro no Coordenador Líder ou nos Participantes Especiais, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder ou pelos Participantes Especiais.

Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI pelos Investidores Qualificados, foi considerado, como “Período de Reserva” o período compreendido entre 18 de março de 2024 (inclusive) e 22 de março de 2024 (inclusive), no qual houve a coleta de Pedidos de Reserva.

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



## 6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA EMISSORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2

---





## 6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA EMISSORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2

O presente item não é aplicável, nos termos do item 6 do “Anexo E” da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.



## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

---





## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

### 7.1. Eventuais Restrições à Transferência dos CRI

Os CRI somente poderão ser negociados com o público investidor em geral, ou seja, com investidores que não sejam Investidores Qualificados, após 6 (seis) meses contados da Data de Encerramento da Oferta, nos termos do inciso III do artigo 86 da Resolução CVM 160.

### 7.2. Inadequação do Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que, entre outros: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita e a negociação dos CRI no mercado secundário destinada ao público investidor em geral somente poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses contados da Data de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr riscos de crédito relacionados ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, na página 15 a 42 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

### 7.3. Eventual Modificação, Suspensão e/ou Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá (i) deferir o requerimento de modificação da Oferta; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (iii) caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

A modificação de oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 67 da Resolução CVM 160, o requerimento de revogação ou de modificação da Oferta deve ser analisado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O requerimento de modificação ou revogação da Oferta será automaticamente deferido, caso não haja manifestação da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM nos prazos de que tratam os parágrafos acima.

Nos termos do parágrafo 7º do artigo 67 da Resolução CVM 160, tendo sido deferida a modificação, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo 8º do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores da Oferta ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora e/ou pela Devedora, não sendo necessário requerer junto à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no parágrafo 9º do artigo 67 e no parágrafo 2º do artigo 69, ambos da Resolução CVM 160.



Ainda, o não cumprimento de qualquer das Condições Precedentes até o registro da Oferta, sem renúncia do Coordenador Líder ou não sanado em tempo hábil à formalização do registro da Oferta será tratado como modificação da Oferta.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

A modificação deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições dos Documentos da Operação e do Prospecto, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de (i) cancelamento ou revogação da Oferta; ou (ii) caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

Toda a documentação referente a essa seção deste Prospecto será mantida à disposição da CVM, nos termos do inciso XV do artigo 83 da Resolução CVM 160.



## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

A Oferta é irrevogável, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Emissora ou da Devedora; (ii) e ocorrência de um Evento de Resilição (conforme previsto no Contrato de Distribuição), e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160. A realização da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder, do atendimento e verificação das Condições Precedentes descritas no Contrato de Distribuição.

#### Forma e comprovação de titularidade dos CRI

A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 ou pelo extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

#### Encargos Moratórios

Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, nos termos do Termo de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: (a) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e (b) juros de mora, calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido; e (c) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Emissora na cobrança do crédito.

#### Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI

Sem prejuízo da Amortização Programada prevista no Termo de Emissão e da Amortização Extraordinária Obrigatória, prevista no Termo de Emissão, a Devedora poderá, a qualquer tempo, sempre em uma Data de Pagamento das Notas Comerciais, mediante comunicação à Emissora, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data do Resgate Antecipado Facultativo ou da Amortização Extraordinária Facultativa pretendido, realizar (a) a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; ou (b) o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

#### Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI

Sem prejuízo da Amortização Programada, após a data de quitação de eventuais financiamentos à produção contratados por cada Sociedade Garantia, a ser destinado ao desenvolvimento de seus respectivos empreendimentos, limitado a 1 (um) financiamento por fase de cada empreendimento (“Financiamento Autorizado”), o percentual de 85% (oitenta e cinco por cento) dos Direitos Creditórios depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, será utilizado pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, obrigatoriamente, (i) para a realização da amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Notas Comerciais da 1ª Série, das Notas Comerciais da 2ª Série e das Notas Comerciais da 3ª Série, bem como o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) das Notas Comerciais da 4ª Série, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado de cada uma das Séries, conforme o caso, na Data de Pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente posterior à data de recebimento dos Direitos Creditórios na Conta do Patrimônio Separado (“Amortização Extraordinária Obrigatória”); ou (ii) para a realização do resgate antecipado da integralidade das Notas Comerciais, na hipótese de o limite de 98% (noventa e oito por cento) indicado acima já ter sido ultrapassado (“Resgate Antecipado Obrigatório”). A Emissora, por sua vez, utilizará referidos recursos para realizar, observados os termos previstos no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.



### Fluxo de Pagamentos dos CRI da 1ª Série

Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento dos CRI	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
1	25-abr-24	25-abr-24	0,0000%	Sim
2	27-mai-24	27-mai-24	0,0000%	Sim
3	25-jun-24	25-jun-24	0,0000%	Sim
4	25-jul-24	25-jul-24	0,0000%	Sim
5	27-ago-24	27-ago-24	0,0000%	Sim
6	25-set-24	25-set-24	0,0000%	Sim
7	25-out-24	25-out-24	0,0000%	Sim
8	26-nov-24	26-nov-24	0,0000%	Sim
9	26-dez-24	26-dez-24	0,0000%	Sim
10	27-jan-25	27-jan-25	0,0000%	Sim
11	25-fev-25	25-fev-25	0,0000%	Sim
12	25-mar-25	25-mar-25	0,0000%	Sim
13	25-abr-25	25-abr-25	0,0000%	Sim
14	27-mai-25	27-mai-25	0,0000%	Sim
15	25-jun-25	25-jun-25	0,0000%	Sim
16	25-jul-25	25-jul-25	0,0000%	Sim
17	26-ago-25	26-ago-25	0,0000%	Sim
18	25-set-25	25-set-25	0,0000%	Sim
19	27-out-25	27-out-25	0,0000%	Sim
20	25-nov-25	25-nov-25	0,0000%	Sim
21	26-dez-25	26-dez-25	0,0000%	Sim
22	27-jan-26	27-jan-26	0,0000%	Sim
23	25-fev-26	25-fev-26	0,0000%	Sim
24	25-mar-26	25-mar-26	0,0000%	Sim
25	27-abr-26	27-abr-26	0,0000%	Sim
26	26-mai-26	26-mai-26	0,0000%	Sim
27	25-jun-26	25-jun-26	0,0000%	Sim
28	27-jul-26	27-jul-26	0,0000%	Sim
29	25-ago-26	25-ago-26	0,0000%	Sim
30	25-set-26	25-set-26	0,0000%	Sim
31	27-out-26	27-out-26	0,0000%	Sim
32	25-nov-26	25-nov-26	0,0000%	Sim
33	28-dez-26	28-dez-26	0,0000%	Sim
34	26-jan-27	26-jan-27	0,0000%	Sim
35	25-fev-27	25-fev-27	0,0000%	Sim
36	25-mar-27	25-mar-27	0,0000%	Sim
37	27-abr-27	27-abr-27	0,0000%	Sim
38	25-mai-27	25-mai-27	0,0000%	Sim
39	25-jun-27	25-jun-27	0,0000%	Sim
40	27-jul-27	27-jul-27	0,0000%	Sim



Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento dos CRI	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
41	25-ago-27	25-ago-27	0,0000%	Sim
42	27-set-27	27-set-27	0,0000%	Sim
43	26-out-27	26-out-27	0,0000%	Sim
44	25-nov-27	25-nov-27	0,0000%	Sim
45	27-dez-27	27-dez-27	0,0000%	Sim
46	25-jan-28	25-jan-28	0,0000%	Sim
47	25-fev-28	25-fev-28	0,0000%	Sim
48	27-mar-28	27-mar-28	0,0000%	Sim
49	25-abr-28	25-abr-28	0,0000%	Sim
50	25-mai-28	25-mai-28	0,0000%	Sim
51	27-jun-28	27-jun-28	0,0000%	Sim
52	25-jul-28	25-jul-28	0,0000%	Sim
53	25-ago-28	25-ago-28	0,0000%	Sim
54	26-set-28	26-set-28	0,0000%	Sim
55	25-out-28	25-out-28	0,0000%	Sim
56	27-nov-28	27-nov-28	0,0000%	Sim
57	27-dez-28	27-dez-28	0,0000%	Sim
58	25-jan-29	25-jan-29	0,0000%	Sim
59	27-fev-29	27-fev-29	0,0000%	Sim
60	27-mar-29	27-mar-29	0,0000%	Sim
61	25-abr-29	25-abr-29	0,0000%	Sim
62	25-mai-29	25-mai-29	0,0000%	Sim
63	26-jun-29	26-jun-29	0,0000%	Sim
64	25-jul-29	25-jul-29	0,0000%	Sim
65	27-ago-29	27-ago-29	0,0000%	Sim
66	25-set-29	25-set-29	100,0000%	Sim

#### Assembleia Especial dos Titulares dos CRI

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

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

**Prazo e Forma de Convocação:** A convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 12.2 do Termo de Securitização, (i) a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, cujo prazo será de 15 (quinze) dias, e a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, a qual se instalará



com a presença de qualquer número de investidores em primeira convocação e segunda convocação, conforme artigo 28 da Resolução CVM 60.

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

As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, conforme dispõe o parágrafo 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

Na mesma data prevista na cláusula 13.3 do Termo de Securitização, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão (a) disponibilizados pela Emissora na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores e (b) encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI.

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

As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista na cláusula 13.3.6 do Termo de Securitização.

A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado, com recursos a serem aportados pela Devedora, conforme previsto no Termo de Securitização.

Independentemente da convocação prevista na cláusula 13.3 do Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

A convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 12.2 do Termo de Securitização, (i) a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, cujo prazo será de 15 (quinze) dias, e a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência.

**Legislação Aplicável:** Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 9.514, a Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

**Instalação:** A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos Titulares do CRI.



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

**Quóruns:** Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

**Presença da Emissora:** Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI.

**Prestação de Informações:** Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas e, de igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora) para participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

**Quórum de Deliberação:** Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, pela maioria de votos dos CRI em Circulação presentes.

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (a) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI da 1ª Série, dos Juros Remuneratórios da 2ª Série, dos Juros Remuneratórios da 3ª Série e dos Juros Remuneratórios da 4ª Série e dos CRI da 2ª Série e às datas de pagamento da amortização de principal; (b) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI da 1ª Série, e dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (c) ao prazo de amortização e vencimento dos CRI da 1ª Série, e dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série; (d) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (e) aos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; (f) aos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; (g) aos Créditos Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (h) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; e/ou (i) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns são os legais e estão previstos no Termo de Securitização.

**Dispensa para Instalação:** Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

**Dispensa:** É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia dos Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (a) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (b) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (c) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

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



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

#### **Administração do Patrimônio Separado**

A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

#### **Liquidação do Patrimônio Separado**

Caso seja verificada: (a) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda (b) qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 11.4 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá realizar imediata e transitariamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pelos recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI ou sobre tal liquidação.

#### **Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado**

A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência dolosa ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado. Caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista no Termo de Securitização. A Assembleia Especial deverá ser convocada, no mínimo, até 15 (quinze) dias da data de sua realização, sendo certo que a Assembleia Especial deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias. A Assembleia Especial será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI em Circulação. Nessa Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do parágrafo 3º do artigo 3 da Lei 14.430. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo, e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas quanto à liquidação do Patrimônio Separado. Nos termos da Lei 14.130, a insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI não dará causa à declaração de falência da Emissora.

Na forma prevista no Termo de Emissão, a Devedora se obrigou a manter a Emissora indene caso venha a receber questionamento e/ou multa sancionatória da CVM por desatendimento de obrigações para as quais precisa obter informações e/ou documentos com as demais partes que firmam os Documentos da Operação e do Contrato de Distribuição, sendo devido o ressarcimento tão logo a Devedora seja informada a respeito da aplicação de multa regulatória pela CVM.

#### **Ordem de Pagamentos**

Excetuados os valores recebidos a título de Amortização Extraordinária Obrigatória e/ou de Resgate Antecipado Obrigatório, os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, a serem representados pelas CCI, incluindo qualquer recurso oriundo da liquidação antecipada das Notas Comerciais e da execução das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Caso não existam recursos no Fundo de Despesas, o pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;



- (ii) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI em atraso;
- (iii) Pagamento do valor de Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI em atraso;
- (iv) Pagamento dos Encargos Moratórios, bem como quaisquer outros valores devidos aos titulares dos CRI;
- (v) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI vincendos; e
- (vi) Pagamento do valor de Amortização Programada.

#### **Subscrição, Preço e Forma de Integralização**

Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Documentos de Aceitação da Oferta e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores, de acordo com os termos dos referidos Documentos de Aceitação da Oferta, observada a possibilidade de aplicação de ágio ou deságio, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Documento de Aceitação da Oferta, atestando que:

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

#### **Local de Pagamento**

Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, a transferência dos valores devidos ao(s) respectivo(s) Titular(es) dos CRI poderá ser realizada pela Emissora, fora do ambiente da B3, na conta que vier a ser indicada pelo Titular dos CRI, sem qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na Conta do Patrimônio Separado.

#### **Despesas e Fundo de Despesas**

Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na Lei 14.430 e nos atos, instruções e resoluções emanados pela CVM que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido a esta, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, 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 ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na Data de Verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

A remuneração acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

Caso a Devedora atrase o pagamento da remuneração prevista acima, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

Os valores acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.



**Fundo de Despesas:** Até o integral pagamento das Obrigações Garantidas e em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação a ser encaminhada pela Emissora nesse sentido, a Devedora se obrigou, no âmbito do Termo de Emissão, a recompor o Fundo de Despesas ao Valor Inicial do Fundo de Despesas sempre que o valor do Fundo de Despesas for menor ou igual ao valor necessário para o pagamento de 6 (seis) meses das Despesas (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”).

O Valor Mínimo do Fundo de Despesas será calculado mensalmente pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento de Juros Remuneratórios (“Data de Verificação”), sendo certo que, a 1ª (primeira) Data de Verificação ocorrerá após a primeira Data de Pagamento de Juros Remuneratórios. Caso, em determinada Data de Verificação, seja verificado que o valor do Fundo de Despesas é menor que o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá notificar a Devedora para que esta efetue a recomposição no prazo descrito acima.

Após a constituição do Fundo de Despesas, os valores a ele referentes poderão ser investidos pela Emissora nos Investimentos Permitidos.

A Devedora concorda que a Emissora poderá utilizar os recursos mantidos do Fundo de Despesas para pagamento das despesas incorridas e não pagas pela Devedora com recursos próprios.

**Despesas do Patrimônio Separado:** São despesas de responsabilidade da Devedora, a serem suportadas pelo Patrimônio Separado em caso de inadimplência ou mora por parte da Devedora:

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria do Patrimônio Separado, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários existentes atualmente e as que venham a existir em decorrência de alterações das normas aplicáveis aos CRI;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora e/ou da Instituição Custodiante e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Instituição Custodiante e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Instituição Custodiante e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Instituição Custodiante na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;
- (c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;
- (d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- (e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou



- reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
  - (g) as despesas previstas na cláusula 11.4 do Termo de Securitização, referente à remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das garantias;
  - (h) despesas com a eventual contratação de empresa de *rating*, caso a referida contratação venha a ser solicitada pelos Titulares dos CRI ou por qualquer nova regulamentação;
  - (i) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI;
  - (j) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
  - (k) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado;
  - (l) os custos de atividades extraordinárias ao acompanhamento do pagamento ordinário dos CRI não inclusos no *fee flat* e recorrente indicado no Termo de Emissão, tais como: (1) de reestruturação da Oferta; (2) a realização de assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; (3) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (4) realização de notificações de quaisquer partes e/ou dos devedores dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta dos CRI; e (5) a elaboração de cálculos para cobertura de inadimplemento e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia e/ou cálculos para estimativa de valores para fins de recompra, de forma que, para a realização destas atividades descritas nos itens acima, será devida à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo (“Remuneração Independente”), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Emissora;
  - (m) todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações indicadas no item (l) acima, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tais assessores legais;
  - (n) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, sendo que os valores indicados nos itens (m) e (o) acima deverão ser pagos líquidos de impostos, taxas e tributos e corrigidos mensalmente pelo IGP-M a partir da data da emissão dos CRI; e
  - (o) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou no Termo de Securitização.

Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento por parte da Devedora e caso o Fundo de Despesas seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos



Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas cláusulas 12.2 e 14.3 do Termo de Securitização, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas, não suportados pelo Patrimônio Separado; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

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

Em razão do quanto disposto nas cláusulas 14.4 e 14.4.1 do Termo de Securitização, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(a)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(b)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Coordenador Líder ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(c)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais; **(d)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(e)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando à remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora.

Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

Classificação ANBIMA: apartamento.

Tipo de contrato com lastro: notas comerciais.

## **8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores**

Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Qualificados, assim identificados nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.



### **8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização**

A presente Emissão foi aprovada na forma da autorização contida no parágrafo terceiro do artigo 22 do estatuto social da Emissora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 2 de março de 2021, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 256.520/21-5 (“Aprovação Societária da Emissora”).

### **8.4. Regime de Distribuição**

De acordo com o plano de distribuição descrito abaixo e desde que cumpridas as Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos pelo Coordenador Líder em regime de melhores esforços de colocação, na proporção e nos valores estabelecidos no Contrato de Distribuição.

O Plano de Distribuição dos CRI consta do Contrato de Distribuição e na Seção 8.5 deste Prospecto Definitivo.

### **8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento**

Características Gerais: Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que convidou os Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens e poderão ser colocados junto ao público somente após (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM, (ii) divulgação do anúncio de início de distribuição, utilizando as formas de divulgação elencadas no artigo 13 da Resolução CVM 160, e (iii) disponibilização do Prospecto Definitivo para os Investidores; tudo nos termos da Resolução CVM 160.

Procedimento de Colocação: Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes; e (iii) disponibilizar para acesso dos representantes de venda a Lâmina da Oferta, o Prospecto e os demais documentos/ou aditamentos relativos à emissão dos CRI e da Oferta, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder para tal fim.

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta esteve a mercado a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, divulgado conforme o artigo 13 da Resolução CVM 160, sendo que o Coordenador Líder deu ampla divulgação à Oferta, utilizando as formas de divulgação elencadas no artigo 13 da Resolução CVM 160 (“Oferta a Mercado”).

Após a divulgação do Aviso ao Mercado, Lâmina da Oferta e a disponibilização do Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder realizou apresentações a potenciais Investidores (roadshow e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta.

Início da Oferta: Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, a Oferta somente terá início após (a) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta a Mercado foi realizada a partir da divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder encaminhou à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM e à B3, versão eletrônica do Aviso ao Mercado, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 foram feitas com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 (“Meios de Divulgação”).

A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Emissora; (ii) perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; e (iii) ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.



A Oferta está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Distribuição), que deverão ser satisfeitas conforme previsto no Contrato de Distribuição, sendo certo que tais condições encontram-se previamente indicadas no Contrato de Distribuição, e correspondem a um interesse legítimo da Emissora, cujo implemento não depende de atuação direta ou indireta da Emissora ou de pessoas a ela vinculadas.

#### **Publicidade da Oferta**

Após o protocolo do requerimento de registro automático da Oferta na CVM e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, o Coordenador Líder disponibilizou o Prospecto Preliminar e a Lâmina da Oferta com a divulgação simultânea do Aviso ao Mercado, e pôde realizar esforços de vendas dos CRI, bem como puderam ser realizadas apresentações para potenciais investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder.

Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados foram encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, §4º e §6º da Resolução CVM 160.

#### **Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos ou Procedimento de *Bookbuilding***

Durante o período compreendido entre a data de divulgação do Aviso ao Mercado e a data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, o Coordenador Líder em conjunto com as instituições do sistema de distribuição de valores mobiliários, habilitadas e autorizadas pela CVM, as quais foram ser convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição dos CRI, por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição, organizaram o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais Investidores, sem lotes máximos ou mínimos, nos termos dos artigos 62 e 65 da Resolução CVM 160, para a definição (i) do número de Séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Notas Comerciais; e (ii) da quantidade de CRI alocada em cada Série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Notas Comerciais alocada em cada série da emissão das Notas Comerciais (“Procedimento de *Bookbuilding*”), com recebimento dos Pedidos de Reserva e/ou Ordem de Investimento. Após o Procedimento de *Bookbuilding* e antes da Data da Primeira Integralização, o Termo de Securitização e o Termo de Emissão foram ser aditados para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que as partes desses instrumentos ficaram autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Os Investidores indicaram a quantidade de CRI de cada uma das Séries que desejam subscrever.

Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Participantes Especiais realizaram procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva recebidos até tal data e os enviaram de maneira já consolidada ao Coordenador Líder.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi divulgado nos Meios de Comunicação aplicáveis em até 1 (um) Dia Útil contado do encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*.

A intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* foi comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

#### **Período de Reserva, Pedido de Reserva e Ordem de Investimento**

No contexto da Oferta, e conforme dispõe o artigo 9º e seguintes da Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 27, a subscrição dos CRI deverá ser formalizada mediante ato de aceitação da Oferta pelo Investidor Qualificado, o qual deverá ser realizado junto ao Coordenador Líder ou Participante Especial com o qual tiver efetuado, seu Pedido de Reserva e, nos termos da Resolução CVM 27, deverá, no mínimo, (i) conter as condições de subscrição e de integralização dos CRI, bem como poderá indicar a quantidade de CRI de cada Série que desejam subscrever, (ii) conter esclarecimento sobre a condição de Pessoa Vinculada (ou não) à Oferta, e (iii) conter declaração de que obteve cópia do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta e de sua condição de Investidor Qualificado. Nos termos da Resolução da CVM 160, no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor Qualificado seja efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Pedido de Reserva preenchido por referido Investidor Qualificado passará a ser o documento de aceitação



de que trata a Resolução CVM 160, desde que tenha os requisitos exigidos pela Resolução CVM 27, observado que, no caso de Investidores Profissionais, a utilização de um documento de aceitação da Oferta poderá ser dispensada, nos termos do §3º, do art. 9º, da Resolução CVM 160.

Na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI puderam enviar ordens de investimento (“*Ordem de Investimento*”) ao Coordenador Líder indicando a (i) a quantidade de CRI de cada uma das Séries que desejam subscrever; e (ii) conter esclarecimento sobre a condição de Pessoa Vinculada (ou não) à Oferta.

Cada Pedido de Reserva foi realizado perante apenas uma Instituição Participante da Oferta.

O recebimento de reservas para subscrição dos CRI objeto da Oferta foi devidamente divulgado no Prospecto Preliminar e na Lâmina da Oferta e somente foi admitido após o início da Oferta a Mercado e durante o Período de Reserva.

O Pedido de Reserva pôde ser disponibilizado e assinado pelos Investidores em formato digital, e obrigatoriamente, (i) conteve as condições de integralização dos CRI; (ii) nos casos de modificação da Oferta, cientificação, com destaque, de que a oferta original foi alterada; e (iii) incluiu declaração assinada relativa ao acesso ao Prospecto Preliminar, à Lâmina da Oferta e ao conhecimento das condições atualizadas da Oferta.

A Ordem de Investimento e o Pedido de Reserva constituíram ato de aceitação, pelos Investidores, incluindo aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável e irretratável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas neste Prospecto.

Os Pedidos de Reserva ou a Ordem de Investimento assinados devem ser mantidos pelo Coordenador Líder e/ou pelos Participantes Especiais à disposição da CVM.

Findo o Período de Reserva, o Coordenador Líder e/ou os Participantes Especiais consolidaram todas as intenções de investimento que tenham recebido.

Foi recomendado aos Investidores que (i) lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, conforme o caso, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Definitivo, especialmente na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrassem em contato com o Coordenador Líder ou com os Participantes Especiais, conforme o caso, para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do cadastro no Coordenador Líder ou nos Participantes Especiais, conforme o caso, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pelos Participantes Especiais.

#### **Critério de Rateio**

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding* fosse verificada demanda superior a 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, o que não ocorreu, o Coordenador Líder daria prioridade aos Investidores que tivessem apresentado seus Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento conforme ordem de chegada.

Durante o Período de Reserva, caso houvesse a participação de Participantes Especiais, o que ocorreu, estes enviaram diariamente ao Coordenador Líder uma lista atualizada dos Pedidos de Reserva e das Ordens de Investimento que receberam.

#### **Período de Colocação**

Observado o disposto no Contrato de Distribuição e no Prospecto, a Oferta somente terá início após (a) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

A Oferta deverá ser concluída em até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, nos termos da regulamentação aplicável, bem como do Contrato de Distribuição (“*Período de Colocação*”).



### Aceitação da Oferta

Os Investidores participarão da Oferta por meio da apresentação de Ordem de Investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme aplicável. Os Pedidos de Reserva foram realizados durante o Período de Reserva, de acordo com o indicado no cronograma da Oferta divulgado no Aviso ao Mercado, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder ou Participantes Especiais.

### Integralização dos CRI

A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional e no ato da subscrição, conforme estabelecido nos Documento de Aceitação da Oferta pelo Investidor. O preço de integralização na primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI e, após a primeira Data de Integralização dos CRI, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Atualização Monetária (no caso dos CRI da 4ª Série), e dos Juros Remuneratórios calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data da efetiva integralização (“Preço de Integralização”). O Preço de Integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido eventual deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de cada Série integralizados em uma mesma Data de Integralização dos CRI. A integralização dos CRI de cada Série será realizada de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

### Pessoas Vinculadas

Foi aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, são consideradas “Pessoa(s) Vinculada(s)” as pessoas que sejam (i) Controladores, diretos ou indiretos, administradores ou funcionários da Emissora ou da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) Controladores, diretos ou indiretos, ou administradores de qualquer dos Participantes Especiais; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer dos Participantes Especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços a qualquer dos Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com qualquer dos Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por qualquer dos Participantes Especiais ou pela Emissora; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer dos Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v); (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados; e (x) quando atuando na Emissão, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações com valores mobiliários em mercados regulamentados, conforme inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

O Investidor que seja Pessoa Vinculada indicou, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva e/ou na sua Ordem de Investimento, conforme o caso, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva e/ou na sua Ordem de Investimento, conforme o caso, pelo Coordenador Líder ou Participante Especial que o receber, nos termos estabelecidos no Pedido de Reserva, e/ou na Ordem de Investimento, no Termo de Securitização e no Prospecto, conforme aplicável.

Caso houvesse excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, o que não ocorreu, não seria permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Reserva e/ou a Ordem de Investimento, conforme aplicável, celebrados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas seriam automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima, não se aplica aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas seria permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.



Caso não haja excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, o que de fato ocorreu, seria admitida a participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* até o percentual máximo de 100% (cem por cento).

Os Investidores devem estar cientes de que a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

#### **Distribuição Parcial**

Seria admitida a distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo da Oferta. Assim, tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, os Investidores puderam, no nas Ordens de Investimento e/ou nos Pedidos de Reserva, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, equivalente ao Valor Total da Emissão; ou (ii) de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Emissão e nesse caso, escolher entre: **(a)** receber a totalidade dos CRI solicitados; ou **(b)** receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada. Caso não houvesse a colocação de, ao menos, o montante referido no item (ii) acima, a Oferta seria cancelada e eventuais valores depositados seriam integralmente devolvidos aos respectivos investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

#### **8.6. Formador de Mercado**

O Coordenador Líder recomendou à Emissora a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas da Devedora, no âmbito da Oferta, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada. A contratação de formador de mercado é facultativa, a critério da Emissora e da Devedora, e tem por finalidade: (i) estimular liquidez dos CRI no mercado secundário, facilitando negociações; (ii) reduzir a volatilidade, ajudar a aumentar a eficiência e estabilidade das cotações dos CRI; e (iii) aumentar a eficiência do processo de formação de preço dos CRI em mercados organizados. **No âmbito da Oferta, inicialmente, não será contratado formador de mercado.** Se a contratação de formador de mercado for efetivada, será feita exclusivamente às expensas da Devedora e será realizada mediante mútuo acordo entre o Coordenador Líder e a Devedora. Caso contratado, o formador de mercado deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade e de acordo com as regras e resoluções pertinentes, bem como atuar por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI em plataformas administradas pela B3 na forma e conforme as disposições da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme em vigor, e demais disposições aplicáveis, e escolhido mediante acordo entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora.

#### **8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização**

Não será constituído fundo de liquidez e estabilização no âmbito da Oferta.

#### **8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam**

Não há.



## 9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO





## 9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

### 9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares dos CRI

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários.

### 9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pela Alienação Fiduciária de Quotas, pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e pelo Fundo de Despesas, até o cumprimento das Obrigações Garantidas.

### 9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI

Na Data de Emissão, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares dos CRI.

### 9.4. Política de investimento

Os valores (i) relativos à composição do Fundo de Despesas, e (ii) que tenham sido pagos pelos investidores dos CRI à Emissora a título de integralização dos CRI nos termos dos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, serão investidos pela Emissora, automaticamente, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou do Coordenador Líder, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha e/ou pelo Coordenador Líder (“Investimentos Permitidos”).

Os recursos oriundos dos rendimentos líquidos auferidos com tais Investimentos Permitidos (i) com os valores pagos pelos investidores dos CRI à Emissora a título de integralização dos CRI, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, serão acrescidos aos valores a serem liberados à Devedora; e (ii) com a parcela relativa ao Fundo de Despesas serão incorporados ao referido fundo, sendo certo que, após a quitação das Obrigações Garantidas, incluindo o pagamento de todas e quaisquer Despesas incorridas na Emissão, eventuais recursos remanescentes do Fundo de Despesas serão transferidos à Devedora, em até 3 (três) dias contados de referida quitação.

**A EMISSORA NÃO TERÁ QUALQUER RESPONSABILIDADE COM RELAÇÃO A QUAISQUER EVENTUAIS PREJUÍZOS, REIVINDICAÇÕES, DEMANDAS, DANOS, TRIBUTOS, OU DESPESAS RESULTANTES DAS APLICAÇÕES EM TAIS INVESTIMENTOS, INCLUSIVE, ENTRE OUTROS, QUALQUER RESPONSABILIDADE POR DEMORAS (NÃO RESULTANTE DE TRANSGRESSÃO DELIBERADA) NOS INVESTIMENTOS PERMITIDOS, REINVESTIMENTO, DESPESAS, TAXAS, IMPOSTOS, TRIBUTOS OU LIQUIDAÇÃO DOS REFERIDOS INVESTIMENTOS, OU QUAISQUER LUCROS CESSANTES INERENTES A ESSAS DEMORAS.**



## 10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

---





## 10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

### 10.1. Créditos Imobiliários

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, por meio da emissão das Notas Comerciais que conta com as características descritas nesta seção “**INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS**”, conforme abaixo.

Os CRI serão lastreados em direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

Na Data da Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

O valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, é de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), nos termos e condições do Termo de Emissão.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos do Termo de Securitização.

#### 10.1.1. Características Relevantes dos Direitos Creditórios

As Notas Comerciais possuem as seguintes características:

##### Tipo de Contrato

Notas comerciais, conforme descrita na seção “Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos” deste Prospecto.

##### Juros Remuneratórios das Notas Comerciais

Juros Remuneratórios da 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet ([http://www.b3.com.br/pt\\_br](http://www.b3.com.br/pt_br)) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 2,00% (dois inteiros), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 1ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios da 1ª Série”). O cálculo dos Juros Remuneratórios da 1ª Série deverá observar a fórmula prevista na cláusula 4.6.1 do Termo de Emissão.

Juros Remuneratórios da 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 120,04% (cento e vinte inteiros e quatro centésimos por cento) da Taxa DI, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 2ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios da 2ª Série”). O cálculo dos Juros Remuneratórios da 2ª Série deverá observar a fórmula prevista na cláusula 4.6.2 do Termo de Emissão.

Juros Remuneratórios da 3ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados de 12,5908% (doze inteiros e cinco mil e novecentos e oito décimos de milésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 3ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme



o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios da 3ª Série”). O cálculo dos Juros Remuneratórios da 3ª Série deverá observar a fórmula prevista na cláusula 4.6.3 do Termo de Emissão.

Juros Remuneratórios da 4ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 4ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais da 4ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais da 4ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), equivalentes a 7,7040% (sete inteiros e sete mil e quarenta décimos de milésimos por cento) ao ano (“Juros Remuneratórios da 4ª Série” e, em conjunto com os Juros Remuneratórios da 1ª Série, os Juros Remuneratórios da 2ª Série e os Juros Remuneratórios da 3ª Série, simplesmente, “Juros Remuneratórios”). O cálculo dos Juros Remuneratórios da 4ª Série deverá observar a fórmula prevista na cláusula 4.6.4 do Termo de Emissão.

### Vencimento das Notas Comerciais

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo) e Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido abaixo), nos termos do Termo de Emissão, (i) as Notas Comerciais da 1ª Série terão prazo de vencimento de 2.023 (dois mil e vinte e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 24 de setembro de 2029 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série”); (ii) as Notas Comerciais da 2ª Série terão prazo de vencimento de 2.023 (dois mil e vinte e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 24 de setembro de 2029 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série”); (iii) as Notas Comerciais da 3ª Série terão prazo de vencimento de 2.023 (dois mil e vinte e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 24 de setembro de 2029 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais da 3ª Série”); e (iv) as Notas Comerciais da 4ª Série terão prazo de vencimento de 2.023 (dois mil e vinte e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 24 de setembro de 2029 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais da 4ª Série” e, em conjunto com a Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série, a Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série e a Data de Vencimento das Notas Comerciais da 3ª Série, “Data de Vencimento”) de acordo com o cronograma constante do **Anexo II** às Notas Comerciais.

### Amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Obrigatória ou da Amortização Extraordinária Facultativa, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário, ou o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Notas Comerciais de cada uma das Séries será amortizado nas respectivas Datas de Vencimento, conforme previsto no Anexo II do Termo de Securitização (“Amortização Programada”). A parcela de Amortização Programada será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão.

### Finalidade dos Créditos

Os recursos líquidos decorrentes da emissão das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, nos Empreendimentos Alvo, para o pagamento de gastos, custos e despesas futuras, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a construção dos Empreendimentos Alvo.

### Garantias

O fiel, pontual e integral cumprimento (a) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, com valor total de emissão de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), no seu vencimento original ou antecipado, acrescido da Atualização Monetária, exclusivamente no caso das Notas Comerciais da 4ª Série, dos Juros Remuneratórios, conforme previsto no Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais, 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/ incluindo as Despesas (conforme definido no Termo de Emissão; (b) da obrigação de pagamento de qualquer custo ou despesa incorrido pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Instituição Custodiante, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e dos direitos dos Titulares dos CRI; e (c) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora nos termos do Termo de Emissão (“Obrigações Garantidas”), será garantido pelas seguintes garantias (“Garantias”): (a) a Alienação Fiduciária de Quotas; (b) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (c) o Fundo de Despesas.

- i. Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora outorgará a Alienação Fiduciária de Quotas, mediante a celebração (i) do Instrumento de Garantia; e (ii) do respectivo instrumento de alteração do contrato social das Sociedades Garantia formalizando a Alienação Fiduciária de Quotas; e

A Devedora se comprometeu, no âmbito do Termo de Emissão, a manter alienadas fiduciariamente, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a totalidade das quotas, de sua titularidade, de emissão das Sociedades Garantia e/ou quotas e/ou ações de outras sociedades de propósito específico controladas pela Devedora e/ou coligadas da Devedora, desenvolvedoras de empreendimentos imobiliários (“Novas Sociedades Garantia”), sendo certo que o resultado total apurado referente às quotas das Sociedades Garantia e de eventuais Novas Sociedades Garantia (“Resultado Total”) deverá, a todo e qualquer momento, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, representar, no mínimo, 115% (cento e quinze por cento) do saldo devedor dos CRI (“Razão Mínima de Garantia”).

A Razão Mínima de Garantia deverá ser verificada pela Emissora semestralmente, na Data de Verificação (conforme definido abaixo) dos meses de abril e outubro de cada ano (“Datas de Verificação da Razão Mínima de Garantia”), utilizando para tal a fórmula do Resultado Total descrita abaixo para cada uma das Sociedades Garantia e das eventuais Novas Sociedades Garantia, conforme o caso.

$$\text{Resultado Total} = \sum (\text{Resultado SPE}_i \times \text{Participação Helbor}_i)$$

Resultado Total é equivalente ao somatório dos resultados futuros projetados de cada uma das Sociedades Garantia e das Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, proporcional ao percentual detido pela Devedora, sendo a data de corte para a apuração cada Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia;

Participação Helbor refere-se à fração de cada uma das Sociedades Garantia e das Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, detida pela Devedora.

Resultado  $\text{SPE}_i$  corresponde a cada um dos resultados futuros projetados da comercialização das unidades dos empreendimentos imobiliários detidos por cada uma das Sociedades Garantia e das Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, líquidos de todos os custos e despesas diretos e indiretos dessa comercialização, sendo o mês de corte para a apuração o mês de cada Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia (exclusive), apurados da seguinte forma:

$$\text{Resultado SPE}_i = \sum \text{Receitas Totais} - \sum \text{Despesas Totais} + \text{Aportes Sócios}$$

Receitas Totais corresponde ao somatório das receitas futuras projetadas da comercialização das unidades dos empreendimentos imobiliários detidos por cada uma das Sociedades Garantia e das Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, incluindo: (i) recebíveis futuros provenientes de unidades imobiliárias vendidas, (ii) receita futura projetada com venda de unidades em estoque, (iii) financiamento para produção, (iv) receitas financeiras (multas/juros) e (v) outras receitas, incluindo recebíveis de unidades distratadas.

Despesas Totais corresponde ao somatório das despesas futuras projetadas direta e indiretamente ligadas à comercialização das unidades dos empreendimentos imobiliários detidos por cada uma das Sociedades Garantia e das Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, incluindo mas não se



limitando a: (i) custos de obra (incluindo custos extra e complementares), (ii) custo do terreno, (iii) outorga onerosa do direito de construir, (iv) registro de incorporação, (v) *fit-out* (decoração), (vi) devoluções por distratos, (vii) pagamento a prestadores de serviços, (viii) IPTU e condomínio das unidades em estoque (“Custos Diretos”), (ix) comissões de venda e publicidade, (x) impostos (RET), (xi) despesas financeiras de financiamentos, (xii) custos de fianças (“Custos Indiretos”) e (xiii) custos de gestão e administração da Sociedade Garantia (“Custos de Administração”).

Aportes Sócios corresponde aos aportes futuros a serem realizados nas Sociedades Garantia, e nas Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, a título de aumento de capital social, para equalizar o caixa dessas sociedades.

Para fins da apuração da Razão Mínima de Garantia e verificação do Resultado Total referente às quotas das Sociedades Garantia e das eventuais Novas Sociedades Garantia, a Devedora se obrigou, no âmbito do Termo de Emissão, a encaminhar à Emissora um arquivo no padrão .xls com base no modelo simplificado do Anexo VI ao presente Termo de Emissão, discriminando todas as Receitas Totais, as Despesas Totais e os Aportes dos Sócios nas Sociedades Garantia e nas Novas Sociedades Garantia, conforme o caso, para a verificação do Resultado Final (“Informações Financeiras”), além do descritivo do próprio cálculo (“Tabela Resumo do Resultado Total”), com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência de cada Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia. A Devedora também se obriga a encaminhar todas as informações adicionais solicitadas pela Emissora para a verificação do Resultado Total e no cálculo da Razão Mínima de Garantia

Caso, em uma Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia, seja apurado que o Resultado Total referente às quotas das Sociedades Garantia e/ou de eventuais Novas Sociedades Garantia alienadas fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas representem percentual inferior à Razão Mínima de Garantia, a Devedora se obriga a, no prazo máximo de até 30 (trinta) Dias Úteis da data em que for notificada a esse respeito pela Emissora, diretamente ou por meio de suas sociedades controladas e/ou coligadas, realizar uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização, ou alienar fiduciariamente (incluindo a realização dos respectivos registros perante os cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial competente, conforme o caso) quotas ou ações de Novas Sociedades Garantia, as quais deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

- i. as Novas Sociedades Garantia deverão ser compostas, no mínimo, por 75% (setenta e cinco por cento) de imóveis ou empreendimentos residenciais (em termos de VGV);
- ii. as Novas Sociedades Garantia deverão ter objeto o desenvolvimento de empreendimentos em capitais ou cidades brasileiras com mais de 400 mil habitantes;
- iii. apresentação das Informações Financeiras das Novas Sociedades Garantia que demonstre o reenquadramento da Razão Mínima de Garantia; e
- iv. as Novas Sociedades Garantia e o(s) respectivo(s) fiduciante(s) deverá(ão) ter sido objeto de diligência jurídica que demonstre a inexistência de ônus ou gravames sobre as respectivas quotas/ações e/ou de qualquer outro fato que possa impactar a regularidade e/ou suficiência da garantia a ser constituída.

Caso a Devedora não forneça à Emissora as informações necessárias à confirmação do atendimento dos critérios da cláusula 2.9.1.2.3 do Termo de Securitização de forma completa e suficiente, ou caso seja necessário juízo de valor a respeito de qualquer ressalva indicada nos documentos a serem apresentados, tais como nas Informações Financeiras das Novas Sociedades Garantia e/ou no relatório de diligência jurídica, a eventual aceitação do novo ativo em garantia estará sujeita à aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial a ser convocada pela Emissora.

Caso, após o Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado pelo Coordenador Líder uma demanda inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, será facultado à Devedora solicitar a liberação de quotas de Sociedades Garantia da operação, desde que (i) tais garantias a serem liberadas não impliquem o desenquadramento em relação à Razão Mínima de Garantia, e (ii) a Devedora esteja adimplente com as suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação. Observadas as



condições acima, as quotas de Sociedades Garantia excedentes devem ser liberadas em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de solicitação pela Devedora à Emissora, mediante a assinatura do respectivo termo de liberação, nos moldes do Anexo VII ao Termo de Emissão, observada a ordem de prioridade abaixo:

- a. Hesa 183;
  - b. Hesa 197;
  - c. Hesa 208;
  - d. Hesa 104;
  - e. Hesa 177;
  - f. Hesa 85;
  - g. Hesa 194;
  - h. Hesa 168; e
  - i. SPE Leopoldo Figueira.
- ii. **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá, ainda, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, por meio da celebração do Instrumento de Garantia. A totalidade dos recursos oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios será direcionada diretamente à Conta do Patrimônio Separado para (i) a Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, conforme o caso, e, conseqüentemente, dos CRI, no percentual equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) da participação societária da Devedora nas Sociedades Garantia, sendo certo que o valor remanescente deverá ser liberado pela Emissora à Devedora, na Conta de Livre Movimentação, desde que a Devedora esteja adimplente com todas as obrigações decorrentes do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e dos demais Documentos da Operação.

A partir da celebração do Instrumento de Garantia, a totalidade dos recursos oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios será direta e exclusivamente diretamente na Conta do Patrimônio Separado para (i) a Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, conforme o caso, e, conseqüentemente, dos CRI, no percentual equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) da participação societária da Devedora nas Sociedades Garantia, sendo certo que o valor remanescente deverá ser liberado pela Emissora à Devedora, na Conta de Livre Movimentação, desde que a Devedora e as Sociedades Garantia estejam adimplentes com todas as obrigações decorrentes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação

A partir da celebração do Instrumento de Garantia, caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pela respectiva Sociedade Garantia (ou recebido pela Devedora) em qualquer conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado, a Devedora e as Sociedades Garantia se obrigaram a repassar os referidos recursos para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e as Sociedades Garantia às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas no Termo de Emissão.

- iii. o Fundo de Despesas.

Os valores retidos a título de Fundo de Despesas deverão atender, a todo o tempo, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas previsto na cláusula 4.13.2.1 do Termo de Emissão.

A Devedora deverá realizar a recomposição do Fundo de Despesas com recursos próprios a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que for notificada pela Emissora a respeito do desenquadramento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da cláusula 4.13.2.2 do Termo de Emissão, inclusive na hipótese de o Fundo de Despesas ser utilizado para pagamento de quaisquer



Despesas devidas e não pagas pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão, caso a Devedora não realize os pagamentos das Despesas após ser notificada pela Emissora para tanto.

Caso a Devedora não efetue diretamente o pagamento das Despesas nos prazos devidos e os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes, bem como se a Devedora não realizar a recomposição do Fundo de Despesas nos termos previstos na cláusula 2.9.3.2 do Termo de Securitização, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

As Despesas que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos e notas fiscais correspondentes. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Emissora nos Investimentos Permitidos.

Na hipótese da cláusula 2.9.3.4 do Termo de Securitização, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para este fim.

Na hipótese da cláusula 2.9.3.5 do Termo de Securitização, os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares de CRI convocada para 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 um dos Titulares 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. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma da cláusula 2.9.3.6 do Termo de Securitização serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito das Notas Comerciais, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

Após cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, a Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados da referida quitação, liberar eventual saldo existente no Fundo de Despesas e na Conta do Patrimônio Separado, se houver, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Conta de Livre Movimentação, ressalvados os benefícios fiscais desses rendimentos à Emissora.

#### **Local e Forma de Pagamento**

Os pagamentos devidos pela Devedora, em favor da Emissora em decorrência da Notas Comerciais serão efetuados mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado.

#### **10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão**

A Devedora emitiu as Notas Comerciais, as quais foram subscritas pela Emissora por meio da assinatura do Termo de Emissão, tornando-se a Emissora, portanto, titular dos Créditos Imobiliários a serem representados pelas CCI.

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, vinculou-os em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI, em 4 (quatro) séries, de sua 51ª (quinqüagésima primeira) emissão, em conformidade com o Termo de Securitização.

#### **10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados**

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais.



#### **10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito**

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários a serem representados pelas CCI e decorrentes das Notas Comerciais, as quais foram emitidas pela própria Devedora.

#### **10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento**

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Termo de Emissão, nas datas de Amortização Extraordinária Facultativa, de Amortização Extraordinária Obrigatória ou nas datas de Resgate Antecipado Facultativo ou de Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, conforme o caso. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento das Notas Comerciais e dos CRI aos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Despesa e/ou pela Devedora.

#### **10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compoõem o patrimônio da Emissora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo**

Os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais e são devidos por um único devedor, a Devedora, e garantidos pela Alienação Fiduciária de Quotas e pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Notas Comerciais, as quais foram subscritas pela Emissora por meio da assinatura do Termo de Emissão, especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta.

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI de sua emissão com lastro em dívidas de outras empresas (lastro corporativo) foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

Adicionalmente, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários a serem representados pelas CCI, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Na ocorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais ou verificação de um ou mais eventos de vencimento antecipado, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto no Termo de Emissão, tal situação acarretará redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

#### **10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Emissora ou do Coordenador Líder, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Emissora e o Coordenador Líder tenham a respeito, ainda que parciais**

O presente item não é aplicável.



**10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados**

Haverá possibilidade de pré-pagamento dos CRI, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 abaixo.

**10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Emissora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos**

**A EMISSORA COMUNICARÁ AOS TITULARES DOS CRI, AO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI, AO ESCRITURADOR E À B3 SOBRE O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI MEDIANTE PUBLICAÇÃO DE COMUNICADO NO WEBSITE DA EMISSORA E POR MEIO DO SISTEMA DE ENVIO DE INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS DA CVM, COM ANTECEDÊNCIA MÍNIMA DE 3 (TRÊS) DIAS ÚTEIS, COM RELAÇÃO AO RESPECTIVO PAGAMENTO.**

**O PAGAMENTO DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI DEVERÁ SER REALIZADO POR MEIO DE PROCEDIMENTO ADOTADO PELA B3 PARA OS ATIVOS CUSTODIADOS ELETRONICAMENTE NA B3.**

Vencimento Antecipado das Notas Comerciais:

Vencimento Antecipado Não Automático: A Emissora, na qualidade de credora das Notas Comerciais, poderá considerar vencida a dívida nos seguintes casos, além dos previstos em lei, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ressalvado o previsto nas cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 do Termo de Emissão, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo (cada uma, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto, “Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos”):

- i. falta de cumprimento pela Devedora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja, em até 30 (trinta) dias contados da data do descumprimento;
- ii. ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- iii. requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou pelas Sociedades Garantia;
- iv. requerimento de falência pela ou contra a Devedora e/ou contra as Sociedades Garantia não elidido no prazo legal, decretação de falência da Devedora e/ou das Sociedades Garantia, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;
- v. protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou contra as Sociedades Garantia, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou pelas Sociedades Garantia, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;
- vi. caso a Devedora não apresente à Emissora, quando solicitado por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos oriundos das Notas Comerciais foram empregados para o fim previsto no Termo de Emissão, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser observado pela Devedora e pela Emissora para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;
- vii. invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação e/ou de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou das Sociedades Garantia oriundas do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e/ou dos demais Documentos da Operação;
- viii. se for comprovada a falsidade, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Devedora e/ou das Sociedades Garantia, contidas no Termo de Emissão, no Contrato de Distribuição e/ou nos demais Documentos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Emissora, a qualquer título;



- ix. inadimplemento de quaisquer dívidas da Devedora e/ou das Sociedades Garantia, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes do Termo de Emissão, salvo se a Devedora comprovar, tempestivamente à Emissora, que tal inadimplemento foi devidamente sanado pela Devedora durante o respectivo prazo de cura;
- x. não pagamento pela Devedora e/ou pelas Sociedades Garantia de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou contra as Sociedades Garantia, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes do Termo de Emissão;
- xi. vencimento antecipado de qualquer Financiamento Autorizado contratado pelas Sociedades Garantia com qualquer terceiro, observados eventuais prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos;
- xii. transformação do tipo societário da Devedora, sem que haja a prévia autorização da Emissora;
- xiii. cisão, fusão, liquidação, dissolução, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou das Sociedades Garantia, sem que haja a prévia autorização da Emissora;
- xiv. caso qualquer das Garantias venha a ter sua vigência ou seus efeitos extintos ou limitados, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na sua deterioração ou depreciação ou caso seja constituído qualquer ônus ou gravame sobre as Garantias que não esteja previsto no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, e que, em caso de ônus ou gravame involuntário, não seja cancelado, ou seus efeitos não sejam suspensos, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da ciência da constituição do ônus ou gravame involuntário em questão;
- xv. desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda (i) pela Devedora e/ou pelas Sociedades Garantia, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades; ou (ii) pelos atuais acionistas controladores da Devedora;
- xvi. sem que haja prévia autorização da Emissora, caso a Hélio Borenstein S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 52.541.307/0001-01, o Sr. Henrique Borenstein e a Sra. Maria de Castro Borenstein, atuais detentores direta ou indiretamente do controle acionário da Devedora, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais (“Grupo Borenstein”) deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Devedora, sendo certo que esta hipótese não será considerada como um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático caso o Grupo Borenstein deixe de ser titular do controle da Devedora, de forma direta ou indireta, desde que (i) tal fato decorra de oferta pública de distribuição de ações da Devedora, (ii) o Grupo Borenstein permaneça titular da maior posição acionária da Devedora, e (iii) o Grupo Borenstein continue a exercer o “Poder de Controle” da Devedora, tal como definido no Regulamento do Novo Mercado, segmento de listagem da B3;
- xvii. inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Emissora, pecuniárias ou não, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Devedora;
- xviii. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou pelas Sociedades Garantia, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou das Sociedades Garantia de cumprirem suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou a constituição das Garantias;
- xix. questionamento judicial pela Devedora e/ou pelas Sociedades Garantia de quaisquer termos e condições do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e/ou dos Documentos da Operação;



- xx. penhor, arresto ou constituição de quaisquer ônus sobre as Garantias, incluindo, mas não se limitando a, restrições decorrentes de execuções fiscais;
- xxi. a não apresentação, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de emissão das Notas Comerciais, do comprovante de registro do Instrumento de Garantia perante o cartório de registro de títulos e documentos competente, por meio da apresentação do Instrumento de Garantia devidamente registrado, demonstrando, ainda, que as quotas de titularidade da Devedora no capital social das Sociedades Garantia e os Direitos Creditórios se encontram livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições, de qualquer natureza, que não a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, respectivamente, ressalvada a prorrogação do prazo aqui referido, uma única vez, por 30 (trinta) dias, em caso de emissão de exigência pelo cartório de registro de títulos e documentos competente, desde que diligentemente cumprida;
- xxii. o não arquivamento da alteração do contrato social das Sociedades Garantia na junta comercial competente, na forma estabelecida no Instrumento de Garantia nos prazos definidos no referido instrumento;
- xxiii. condenação da Devedora e/ou das Sociedades Garantia, em segunda instância, por inobservância das leis, os regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela emissão dos CRI, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Devedora e/ou as Sociedades Garantia atuem, bem como adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada pela Lei 10.165/2000 (“Política Nacional de Meio Ambiente”), estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão (“Legislação Socioambiental”);
- xxiv. condenação da Devedora e/ou das Sociedades Garantia, em primeira instância, por inobservância de quaisquer normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, ressalvada a obtenção de medida com efeito suspensivo; e/ou
- xxv. caso não seja comprovado pela Devedora que os recursos obtidos a partir das Notas Comerciais foram destinados de acordo com as regras previstas no Termo de Emissão.

Vencimento Antecipado Automático: Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, a Emissora, na qualidade de credora das Notas Comerciais, considerará vencida a dívida, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI aos quais as Notas Comerciais estará vinculada, na hipótese de não pagamento pela Devedora e/ou pelas Sociedades Garantia, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada ao Termo de Emissão, ao Contrato de Distribuição e/ou aos demais Documentos da Operação, não sanada em até 3 (três) Dias Úteis contados do descumprimento (“Evento de Vencimento Antecipado Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, denominados simplesmente como “Eventos de Vencimento Antecipado”).

#### **10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI e demais prestadores de serviço**

##### Procedimentos de Verificação do Lastro

O Agente Fiduciário verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários lastro na medida em que os atos societários de aprovação da emissão forem registrados junto aos respectivos órgãos competentes. Adicionalmente, verificou a existência das Notas Comerciais mediante o recebimento da via digital assinada das Notas Comerciais, que contou com o assessor legal independente contratado



especialmente para fim de elaboração da minuta e verificação dos requisitos legais de emissão das Notas Comerciais, conforme opinião legal.

Nos termos do Termo de Emissão, os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora, direta ou indiretamente, nos Empreendimentos Alvo, para, conforme aplicável, o pagamento de gastos, custos e despesas futuros, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a construção dos Empreendimentos Alvo.

A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora ou quem esta indicar, ao Agente Fiduciário dos CRI, a partir da Data de Emissão, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, no dia 5 (cinco) dos meses de setembro e fevereiro de cada ano, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos incorridas até o fechamento dos semestres findos em agosto e janeiro nos termos do **Anexo III** do Termo de Emissão (“**Relatório Semestral**”), descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicado no respectivo período, juntamente com (i) em caso de aporte nas SPE Incorporadoras, de cópia dos comprovantes de aporte ou aumento de capital, bem como demonstrações financeiras e atos societários que demonstrem a transferência de tais recursos, na forma da cláusula 2.3 do Termo de Emissão; e (ii) em caso de aplicação direta no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, dos comprovantes de pagamento/transferência, notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para verificação da destinação dos recursos (“**Documentos Comprobatórios**”).

#### Custódia das CCI

As CCI serão custodiadas pela Instituição Custodiante.

#### Escriturador

Os CRI serão escriturados pela **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 (“**Escriturador**”).

#### **10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos direitos creditórios**

Não aplicável, tendo em vista que o preço de integralização das Notas Comerciais corresponde ao Valor Total da Emissão. Não obstante, os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido nos Documentos da Operação e no Contrato de Distribuição.



## 11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES





## 11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

- 11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à Emissora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

Item não aplicável à Oferta.

- 11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à Emissora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Item não aplicável à Oferta.



## 12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

---





## 12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

### 12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que há, como lastro, uma dívida emitida pela Devedora por meio do Termo de Emissão.

### 12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da Emissora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

#### DEVEDORA: HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

Data de Constituição	20/10/1977
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade por ações de capital aberto
País de Constituição	Brasil
Sede	Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º Andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, Mogi das Cruzes, estado de São Paulo.
Prazo de Duração	Indeterminado

A Devedora tem como principal negócio a incorporação de empreendimentos imobiliários e, secundariamente, desenvolve as atividades de administração de obras, holdings de instituições não-financeiras, compra e venda de imóveis próprios, corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis, gestão e administração de propriedade imobiliária e serviços de engenharia.

Tendo em vista que o lastro dos CRI é representado integralmente pelos Créditos Imobiliários a serem representados pelas CCI, o nível de concentração dos Créditos Imobiliários é de 100% (cem por cento) em relação à Devedora.

### 12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

Tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 80”), incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção “15. Documentos e informações incorporados ao Prospecto por referência ou como anexos” deste Prospecto, na página 96 deste Prospecto.

### 12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado

#### Capitalização da Devedora

A capitalização total da Devedora, empréstimos e financiamentos (não circulante), e patrimônio líquido em 30 de setembro de 2023 está apresentada na tabela abaixo e indica (i) a posição naquela data na coluna “Histórico”; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) da Oferta, conforme previstas no item “14.2” deste Prospecto, na coluna “Ajustado”. As informações abaixo referentes à coluna “Histórico”, foram extraídas das informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, contidas no



Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023.

	Em 30/09/2023	
	HISTÓRICO	AJUSTADO
	(EM MILHARES DE R\$)	
Empréstimos e financiamentos (circulante)	664.006	664.006
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	1.274.013	1.603.013
Contas a pagar (circulante e não circulante)	51.573	51.573
Patrimônio Líquido	2.292.329	2.292.329
Capitalização Total	3.566.342	3.896.342

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023, e em conjunto com as respectivas notas explicativas, incorporadas por referência a este Prospecto.

O montante que a Devedora espera captar com a Oferta (no montante de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais)), apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, impactos (i) nos índices de liquidez; (ii) nos índices de atividade; (iii) nos índices de endividamento; e (iv) nos índices de lucratividade da Devedora, conforme demonstrados nas tabelas abaixo.

#### Índices Financeiros

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna “Índice Histórico”, os índices referidos calculados com base nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, relativas ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023; e (iii) na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta:

	Em 30/09/2023	
	ÍNDICE HISTÓRICO	ÍNDICE AJUSTADO
Liquidez geral (em dias)	1,66	1,62

O índice de liquidez geral corresponde ao quociente da divisão de ativo circulante somado ao ativo não circulante pelo passivo circulante somado ao passivo não circulante em 30 de setembro de 2023.

	Em 30/09/2023	
	ÍNDICE HISTÓRICO	ÍNDICE AJUSTADO
Prazo Médio de Recebimento de Clientes (em dias)	255	255
Giro do Ativo Médio Total	0,11	0,11

O prazo médio de recebimento de clientes corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio do contas a receber (saldo do contas a receber em 31 de dezembro de 2022 somado ao saldo médio do contas a receber em 30 de setembro de 2023) pela (ii) receita bruta (receita líquida de aluguel e serviços bruta dos impostos e contribuições e outras deduções) do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de 9 (nove) meses.

O giro do ativo médio total corresponde ao quociente da divisão (i) da receita líquida de aluguel e serviços do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023 anualizada pelo (ii) ativo médio representado pela soma do ativo total em 31 de dezembro de 2022 e do ativo total em 30 de setembro de 2023 dividido por dois.



ÍNDICE DE ENDIVIDAMENTO	Em 30/09/2023	
	ÍNDICE HISTÓRICO	ÍNDICE AJUSTADO
Índice de endividamento	1,51	1,62

O índice de endividamento corresponde ao resultado da divisão do passivo circulante somado ao passivo não circulante pelo total do patrimônio líquido em 30 de setembro de 2023.

ÍNDICE DE LUCRATIVIDADE	NO PERÍODO DE 9 (NOVE) MESES FINDO EM 30/09/2023	
	ÍNDICE HISTÓRICO	ÍNDICE AJUSTADO
Margem líquida	11,3%	11,3%

A margem líquida é calculada pela divisão do lucro líquido do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023 pela receita líquida de aluguel e serviços do mesmo período.

**12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios**

Tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção “15. Documentos e informações incorporados ao Prospecto por referência ou como anexos” deste Prospecto, na página 96 deste Prospecto.



### 13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

---





### 13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

#### Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Emissora outros relacionamentos comerciais, sendo que a Emissora possui outras operações de emissão de séries de CRI nas quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

#### Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do Coordenador Líder, que consiste principalmente na prestação de serviços bancários em geral.

O Coordenador Líder atuou nas seguintes emissões relacionadas à Devedora:

Oferta	Volume de Emissão (na Data de Emissão)	Data de Emissão	Vencimento
84ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 100.000.000,00	16/05/2017	Quitado
110ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 131.600.000,00	24/05/2018	Quitado
113ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 56.400.000,00	24/05/2018	Quitado
Cédula de Crédito Bancário nº PPCM 5044	R\$ 20.000.000,00	13/03/2019	Quitado
33ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.	R\$ 259.231.176,48	25/06/2019	Quitado
34ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.	R\$ 80.598.492,20	25/06/2019	Quitado
1ª Emissão de Cotas FII Multi Renda Urbana (HBRH11)	R\$ 179.000.000,00	09/01/2020	Indeterminado
2ª Emissão de Cotas FII Multi Renda Urbana (HBRH11)	R\$ 45.000.000,00	27/01/2020	Indeterminado
174ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 398.000.000,00	17/12/2019	27/12/2024
100ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.	R\$ 60.000.000,00	25/06/2020	27/07/2023
113ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.	R\$ 150.000.000,00	18/09/2020	06/09/2035
86ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Barigui Securitizadora S.A.	R\$ 52.000.000,00	20/01/2021	21/01/2025
1ª Emissão de Cotas FII Unidades Autônomas (IDFI11)	R\$ 12.00.000,00	25/05/2021	30/09/2024
3ª Emissão de Cotas FII Multi Renda Urbana (HBRH11)	R\$ 50.100.000,00	25/06/2021	Indeterminado
2ª Emissão de Cotas FII Unidades Autônomas I (IDFI11)	R\$ 250.000.000,00	28/07/2021	30/09/2024
3ª Emissão de Cotas FII Unidades Autônomas I (IDFI11)	R\$ 250.000.000,00	20/10/2021	30/09/2024
96ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Barigui Securitizadora S.A.	R\$ 150.000.000,00	22/11/2021	20/11/2024
97ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Barigui Securitizadora S.A.	R\$ 52.000.000,00	22/11/2021	20/11/2024
1ª Emissão de Cotas FII Unidades Autônomas II (IDGR11)	R\$ 100.000.000,00	12/11/2021	30/11/2025
1ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Barigui Securitizadora S.A.	R\$ 76.000.000,00	23/06/2022	28/06/2027



Oferta	Volume de Emissão (na Data de Emissão)	Data de Emissão	Vencimento
Cédula de Crédito Bancário nº PPCM 5155	R\$ 25.000.000,00	19/04/2023	Quitado
1ª Série da 26ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 84.573.000,00	28/04/2023	27/04/2027
1ª Emissão de Cotas do FII Unidades Autônomas III	R\$ 130.000.000,00	18/05/2023	31/07/2030
1ª Emissão de Cotas do FII Unidades Autônomas IV	R\$ 50.000.000,00	28/09/2023	30/03/2029
2ª Emissão de Cotas do FII Unidades Autônomas III	R\$ 26.138.200,00	22/11/2023	31/07/2030
1ª Série da 43ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 80.000.000,00	24/11/2023	26/11/2027
1ª Emissão de Cotas do FII Unidades Autônomas V Responsabilidade Limitada	R\$ 50.039.900,00	31/01/2024	31/01/2031

O BR Partners detém volume de, aproximadamente:

- (i) R\$ 28.904,87 (vinte e oito mil, novecentos e quatro reais e oitenta e sete centavos), para a 86ª série da 1ª emissão da Bari Securitizadora S.A.;
- (ii) R\$ 1.058,72 (mil e cinquenta e oito reais e setenta e dois centavos), para a 1ª série da 26ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A.
- (iii) R\$ 7.134.797,16 (sete milhões, cento e trinta e quatro mil, setecentos e noventa e sete reais e dezesseis centavos), em Cotas do FII Unidades Autônomas;
- (iv) R\$ 6.047.734,56 (seis milhões, quarenta e sete mil, setecentos e trinta e quatro reais e cinquenta e seis centavos), em Cotas do FII Unidades Autônomas II;
- (v) R\$ 45.307.490,42 (quarenta e cinco milhões, trezentos e sete mil, quatrocentos e nove reais e quarenta e dois centavos), em Cotas do FII Unidades Autônomas III; e
- (vi) R\$ 100,00 (cem reais), em Cotas do FII Unidades Autônomas IV.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima e, por eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico. Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Devedora e de sociedades controladas pela Devedora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação do Coordenador Líder.

Não existe relacionamento societário ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre o Coordenador Líder e a Devedora.

A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. A Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

#### Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Agente Fiduciário dos CRI outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário dos CRI participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de serviço em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou.



O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Agente Fiduciário dos CRI outros relacionamentos comerciais, sendo que o Agente Fiduciário dos CRI participa como Agente Fiduciário dos CRI em outras séries de CRI nos quais o Coordenador Líder atua ou atuou, que consiste, principalmente, nas seguintes transações:

Oferta	Volume de Emissão (na Data de Emissão)	Data de Emissão	Vencimento
19ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Bari Securitizadora S.A.	R\$ 86.175.000,00	16/03/2023	27/03/2028
174ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.	R\$ 102.672.081,39	19/09/2023	24/09/2023
1ª Série da 43ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 80.000.000,00	24/11/2023	26/11/2027

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário dos CRI. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.



## 14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO





## 14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

### 14.1. Condições do Contrato de Distribuição

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição estará condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes, sem as quais o Contrato de Distribuição não gerará quaisquer obrigações para o Coordenador Líder (“Condições Precedentes”):

- (a) obtenção do registro da Oferta junto à CVM para distribuição pública dos CRI, bem como o registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;
- (b) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Emissora e pela Devedora, nos moldes do **Anexo III** do Contrato de Distribuição, atestando que, na data de publicação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início de Distribuição, todas as informações prestadas aos Investidores da Oferta, bem como as declarações feitas pela Emissora e pela Devedora e constantes nos Documentos da Operação são verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e suficientes relevantes para tomada de decisão dos potenciais investidores;
- (c) recebimento, pelo Coordenador Líder, na data de liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis, estão contidas, foram calculadas com base em e/ou contam com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora, e (ii) das declarações feitas pela Devedora no âmbito da Oferta e dos procedimentos de *due diligence*, nos termos da regulamentação aplicável;
- (d) manutenção, pela Devedora e pelas Sociedades Garantia, de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Devedora e às Sociedades Garantia condição fundamental de exploração de seus negócios;
- (e) obtenção, pela Devedora e pelas Sociedades Garantia, de todas e quaisquer aprovações societárias necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos os negócios jurídicos descritos nos Documentos da Operação;
- (f) conclusão do processo de *due diligence* de forma satisfatória ao Coordenador Líder, à Emissora e aos assessores legais da Oferta (“Assessores Legais”);
- (g) recebimento, pelo Coordenador Líder, de parecer jurídico dos Assessores Legais contratados para a Oferta, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder;
- (h) preparação, negociação, aprovação e formalização, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e à Emissora, de toda a documentação legal necessária à realização da Emissão e da Oferta dos CRI;
- (i) contratação e remuneração, pela Devedora dos prestadores de serviços relacionados à realização da Emissão e da Oferta;
- (j) fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora, de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender às normas aplicáveis à Emissão, bem como para concluir o processo de *due diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, à Emissora e aos Assessores Legais;
- (k) cumprimento, pela Emissora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, conforme aplicável, objeto do Contrato de Distribuição, previstas na regulamentação emitida pela CVM;



- (l) aprovação da Oferta nos comitês internos do Coordenador Líder;
- (m) conclusão do cadastro e processo de *Know Your Client* da Devedora junto ao Coordenador Líder, sem ressalvas;
- (n) manutenção do registro de companhia securitizadora da Emissora, na categoria S1 ou S2, perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado na periodicidade prevista na regulamentação aplicável;
- (o) manutenção do registro de companhia aberta da Devedora, bem como do formulário de referência da Devedora na CVM devidamente atualizado;
- (p) recebimento de declaração firmada pelo diretor financeiro da Devedora atestando a veracidade e a consistência das informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora constantes deste Prospecto, que não foram objeto da manifestação dos auditores independentes, e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis, estão contidas, foram calculadas com base em e/ou contam com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora (“CFO Certificate”);
- (q) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e/ou regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições econômico-financeiras da Emissora, das Fiduciárias e/ou da Devedora que possam de qualquer forma prejudicar e/ou inviabilizar a Oferta;
- (r) emissão dos CRI;
- (s) não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista no Termo de Emissão; e
- (t) registro do Termo de Securitização e admissão dos CRI à negociação na B3.

Qualquer omissão ou inveracidade que sejam identificadas pelo Coordenador Líder nas informações fornecidas pela Emissora e/ou pela Devedora, não sanadas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da data de recebimento de comunicação encaminhada pelo Coordenador Líder nesse sentido, deverão ser analisadas pelo Coordenador Líder, visando a decidir sobre a continuidade da Oferta, dada a responsabilidade do Coordenador Líder perante o mercado de capitais brasileiro, na qualidade de instituição intermediária.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição não implicará qualquer reconhecimento ou confirmação de atendimento ou satisfação de qualquer das condições referidas acima e/ou das Condições Precedentes previstas nos demais Documentos da Operação, restando à Devedora e à Emissora, conforme o caso, comprovar tal atendimento ou satisfação e, a qualquer momento, ainda que durante a Oferta, comunicar imediatamente eventual não atendimento ou não satisfação de qualquer das referidas condições, e à Emissora comprovar o atendimento das condições relacionadas exclusivamente aos procedimentos de registro dos CRI.

#### 14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta

As comissões devidas ao Coordenador Líder e as despesas estimadas com auditores, advogados, demais prestadores de serviços e outras despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado arcadas pela Emissora mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas e/ou pagas pela Devedora com os recursos da integralização dos CRI, conforme o caso, conforme descrito abaixo indicativamente:



Comissões e despesas	Valor líquido (em R\$)	Gross-up	Valor bruto
Remuneração de Coordenador Líder e Estruturação (flat)	R\$ 2.356.596,15	9,65%	R\$ 2.608.296,79
Remuneração de Distribuição (flat)	R\$ 6.000.000,00	0,00%	R\$ 6.000.000,00
Remuneração de Sucesso e/ou Deságio (flat)	R\$ 8.340.385,12	0,00%	R\$ 8.340.385,12
Securitizadora - Estruturação (flat)	R\$ 50.000,00	12,15%	R\$ 56.915,20
Securitizadora - Gestão (mensal)	R\$ 3.800,00	12,15%	R\$ 4.325,55
Assessor Legal (#1) (flat)	R\$ 140.000,00	14,53%	R\$ 163.800,16
Assessor Legal (#2) (flat)	R\$ 97.000,00	14,53%	R\$ 113.490,11
ANBIMA - Registro de Base de Dados de CRI (flat)	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00
ANBIMA - Registro de Ofertas Públicas (flat)	R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00
B3 - Registro CRI (flat)	R\$ 60.500,00	0,00%	R\$ 60.500,00
B3 - Registro CCI (flat)	R\$ 2.500,00	0,00%	R\$ 2.500,00
Custodiante - Registro CCI (flat)	R\$ 20.000,00	9,65%	R\$ 22.136,14
Custodiante - Custódia CCI (anual)	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07
CVM - Taxa de Verificação (flat)	R\$ 75.000,00	0,00%	R\$ 75.000,00
Agente Fiduciário - Implantação do CRI (flat)	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06
Agente Fiduciário - Manutenção (anual)	R\$ 18.000,00	9,65%	R\$ 19.922,52
Gráfica - Diagramação (flat)	R\$ 11.000,00	0,00%	R\$ 11.000,00
Escriturador da Nota Comercial (anual)	R\$ 7.000,00	9,65%	R\$ 7.747,65
Escriturador do CRI (mensal)	R\$ 180,00	0,00%	R\$ 180,00
Manutenção de Conta Corrente do Patrimônio Separado (mensal)	R\$ 61,00	0,00%	R\$ 61,00
Auditoria do Patrimônio Separado (mensal)	R\$ 120,00	0,00%	R\$ 120,00
Contabilidade do Patrimônio Separado (mensal)	R\$ 170,00	0,00%	R\$ 170,00
Banco Liquidante do CRI (mensal)	R\$ 200,00	0,00%	R\$ 200,00



## 15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA





## 15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

### 15.1. Último Formulário de Referência

#### 15.1.1. Formulário de Referência da Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: <http://habitasec.com.br/relacionamento-com-investidores/>

#### 15.1.2. Formulário de Referência da Devedora

As informações referentes à situação financeira da Devedora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Devedora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Devedora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Devedora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: <https://ri.helbor.com.br>

### 15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2021 e 2022, bem como referente ao 9 primeiros meses de 2023, podem ser encontradas no seguinte website: <http://habitasec.com.br/relacionamento-com-investidores/>

### 15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para o exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, bem como referente ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023, podem ser encontradas no seguinte website: <https://ri.helbor.com.br>

### 15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou pela emissão

A Aprovação Societária da Emissora foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme Anexo A a este Prospecto, a partir de sua página 131.

### 15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 deste Prospecto

O estatuto social da Emissora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo B a este Prospecto, a partir de sua página 133.

O estatuto social da Devedora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo C a este Prospecto, a partir de sua página 151.



**15.6. Termo de securitização de créditos**

O Termo de Securitização foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo D a este Prospecto, a partir de sua página 182.

**15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis**

O Termo de Emissão foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo E a este Prospecto, a partir de sua página 354.



## 16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS





## 16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

### 1. EMISSORA

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**  
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2897, Cj. 92,  
Jardim Paulistano  
CEP 01451-000- São Paulo - SP  
At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto e Gerência de  
Backoffice  
Telefone: (11) 3074-4900  
E-mail: [mrvalle@habitasec.com.br](mailto:mrvalle@habitasec.com.br) e  
[monitoramento@habitasec.com.br](mailto:monitoramento@habitasec.com.br)

### 2. COORDENADOR LÍDER

**BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**  
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar,  
Itaim Bibi  
CEP 04538-132 - São Paulo - SP  
At.: PPCM  
Telefone: (11) 3704-1000  
E-mail: [ppcm@brpartners.com.br](mailto:ppcm@brpartners.com.br)

### 3. ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA

**PAPI, MAXIMIANO E KAWASAKI ADVOGADOS**  
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 201, 13º andar, Pinheiros  
CEP 05426-100 - São Paulo - SP  
At.: Rafael Gomes Gobbi / Rana Moraz Müller  
Telefone: +55 11 4858-9050  
E-mail: [rgg@pmkadvogados.com.br](mailto:rgg@pmkadvogados.com.br) /  
[rmm@pmkadvogados.com.br](mailto:rmm@pmkadvogados.com.br)

### 4. ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

**NEGRÃO FERRARI SOCIEDADE DE ADVOGADOS**  
Rua Olimpíadas, 134 - 9º andar, Vila Olímpia  
CEP 04551-000 - São Paulo - SP  
At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari  
Telefone: +55 11 3047-0777  
E-mail: [carlos.ferrari@negaoferrari.com.br](mailto:carlos.ferrari@negaoferrari.com.br)

### 5. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros  
CEP 05425-020 - São Paulo, SP  
At.: Eugênia Souza  
Tel.: (11) 3030-7177  
E-mail: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br);  
[pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação);  
[vxinforma@vortex.com.br](mailto:vxinforma@vortex.com.br) (para acesso ao sistema e  
cumprimento de obrigações)

### 6. BANCO LIQUIDANTE

**ITAÚ UNIBANCO S.A.**  
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre  
Olavo Setúbal, Parque Jabaquara  
CEP 04344-902 - São Paulo - SP  
At.: André Sales  
Telefone: (11) 4090-1482  
E-mail: [escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br](mailto:escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br)

### 7. AUDITORES INDEPENDENTES

*Da Devedora:*  
**BAKER TILLY 4PARTNERS  
AUDITORES INDEPENDENTES S/S**  
Rua Castilho, 392, 4º andar, conjunto 42  
CEP 04568-040  
Telefone: (11) 5102-2510  
E-mail: [fabio.muralo@bakertillysp.com.br](mailto:fabio.muralo@bakertillysp.com.br)  
*Da Emissora:*  
**MOORE STEPHENS CRP AUDITORES INDEPENDENTES**  
Av. Ayrton Senna da Silva, nº 200, 11º andar, Torre 2,  
Cj. 1104  
CEP 86.050-460 - Londrina - PR  
Telefone: (41) 3016-8871  
E-mail: [dilva@msecuritiba.com.br](mailto:dilva@msecuritiba.com.br)

### 8. DEVEDORA

**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**  
Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º  
andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept -  
Edifício Corporate  
CEP 08780-500 - Mogi das Cruzes - SP  
At.: Sr. Henry Borenstein e Sr. Leonardo Piloto  
Tel.: +55 (11) 4795 8555  
E-mail: [henry.borenstein@helbor.com.br](mailto:henry.borenstein@helbor.com.br) /  
[leonardo.piloto@helbor.com.br](mailto:leonardo.piloto@helbor.com.br)



## 9. ESCRITURADOR

### ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi  
CEP 04538-132 - São Paulo - SP  
Att.: André Sales  
Tel.: (11) 4090-1482  
E-mail: escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO A EMISSORA, AO COORDENADOR LÍDER, AOS PARTICIPANTES ESPECIAIS E NA CVM.**

### Declaração da Emissora

A Emissora declara que se encontra registrada como companhia securitizadora na CVM na categoria S1, e com seu registro atualizado, nos termos da Resolução CVM 60, bem como que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto.

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

- (i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;
- (ii) este Prospecto contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, da Devedora de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;
- (iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (v) nos termos da Lei nº 14.430, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a serem representados pelas CCI, sobre o Fundo de Despesas e sobre a Conta do Patrimônio Separado, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta do Patrimônio Separado; e
- (vi) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

### Declaração do Agente Fiduciário dos CRI

O Agente Fiduciário dos CRI declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.



### Declaração do Coordenador Líder

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, precisão, atualidade e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, para assegurar que:

- (i) o Prospecto Preliminar conteve e este Prospecto Definitivo contém, todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam verdadeiras, precisas, consistentes, precisas, atuais e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (ii) este Prospecto foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60.



## 17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

---





**17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS**

Item não aplicável à Oferta.



## 18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A DEVEDORA

---





## 18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A DEVEDORA

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

### DESCRIÇÃO DAS GARANTIAS DA OPERAÇÃO

#### Alienação Fiduciária de Cotas de SPEs

- Será constituída **Alienação Fiduciária de Cotas de 9 SPEs** detentoras dos seguintes empreendimentos residenciais: (i) Reserva Ipoema Casas e Torres, (ii) Casa Vila Nova, (iii) My Way Guanabara, (iv) Residencial Figueira Leopoldo, (v) New Patteo Osasco, (vi) Duo Lifestyle by Helbor, (vii) Patteo São Bernardo, (viii) My Place Jardim Botânico e (ix) Open Mind.

#### Cessão Fiduciária de Distribuições de SPEs

- Será constituída **Cessão Fiduciária dos recebíveis provenientes das distribuições das SPEs** ("Cessão Fiduciária Distribuições SPEs"), sendo certo que os recursos provenientes dessa cessão serão utilizados para **amortização extraordinária compulsória** no percentual de **85% do valor arrecadado das distribuições** e, os 15% remanescentes, serão liberados à Helbor, desde que esta esteja adimplente com todas as obrigações da emissão.

#### Fundo de Despesas

- Fundo de Despesas** com valor inicial correspondente a **12 meses de despesas recorrentes** da emissão que deverá ser reconstruído até valor inicial pela Helbor sempre que o valor do fundo baixar da linha d'água equivalente a 6 meses de despesas recorrentes da emissão.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MATERIAL PUBLICITÁRIO

### ANÁLISE DE COBERTURA DAS GARANTIAS

#### Net Asset Value dos Empreendimentos das SPEs (NAV)<sup>(1)</sup>



Empreendimento	Participação Helbor	NAV %Helbor (R\$)	Cobertura da Dívida
Reserva Ipoema	40%	21.790.812	9%
Casa Vila Nova	70%	6.671.343	3%
My Way Guanabara	80%	8.627.403	3%
Resid. Figueira Leopoldo	50%	91.929.042	37%
New Patteo Osasco	70%	25.035.436	10%
Duo Lifestyle By Helbor	100%	23.051.305	9%
Patteo São Bernardo	50%	21.753.777	9%
My Place Jardim Botânico	70%	32.684.746	13%
Open Mind	85%	61.175.170	24%
<b>Total</b>	--	<b>292.720.033</b>	<b>117%</b>

Fonte: Helbor, Data Base Jan/24.

(1) Considera a continuidade dos negócios da Helbor no período em questão. (2) Valor do estoque precificado com base nas últimas 10 vendas e considera a comercialização de unidades distratadas pelo novo valor de venda.



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## GARANTIAS DA OPERAÇÃO | ALIENÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS DE SPEs

### RESUMO DOS EMPREENDIMENTOS DETIDOS PELAS SPEs

Nº	SPE	Empreendimento	Localização	Participação Helbor	Data do Lançamento	Data de Entrega	Percentual de Conclusão Obra	Total de Unidades	Unidades em Estoque	Valor por m <sup>2</sup> (R\$ / m <sup>2</sup> ) <sup>(2)</sup>	Percentual de Vendas <sup>(1)</sup>
1	HESA 168	Reserva Ipoema - Casas	Mogi das Cruzes - SP	40%	nov/20	nov/23 (parcial)	99%	136	57	5.937	58%
2	HESA 168	Reserva Ipoema - Torres	Mogi das Cruzes - SP	40%	jun/21	mar/24	97%	134	84	7.905	37%
3	HESA 194	Casa Vila Nova	Vila Nova Conceição - SP	70%	out/21	mar/24	90%	12	2	26.048	67%
4	HESA 85	My Way Guanabara	Campinas - SP	80%	mar/22	out/24	65%	210	1	10.008	99%
5	LEOPOLDO	Resid. Figueira Leopoldo	Itaim Bibi - SP	50%	fev/22	mar/25	33%	32	17	38.207	19%
6	HESA 208	New Patteo Osasco	Osasco - SP	70%	mar/22	mar/25	47%	240	71	7.311	50%
7	HESA 177	Duo Lifestyle By Helbor	Jardim Paulista - SP	100%	jul/22	abr/25	20%	228	41	20.373	74%
8	HESA 197	Patteo São Bernardo	São Bernardo do Campo - SP	50%	ago/22	mai/25	26%	380	69	7.377	72%
9	HESA 104	My Place Jardim Botânico	Curitiba - PR	70%	abr/22	fev/26	31%	301	156	10.149	48%
10	HESA 183	Open Mind	Chácara Santo Antônio - SP	85%	jul/23	out/26	2%	390	97	13.980	58%
<b>Total</b>								<b>2.063</b>	<b>595</b>		

Fonte: Helbor. Data Base Jan/24.  
 (1) Líquido de unidades indisponíveis;  
 (2) Valor do estoque precificado com base nas últimas 10 vendas.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## GARANTIAS DA OPERAÇÃO | ALIENÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS DE SPEs

### EMPREENDIMENTOS DETIDOS PELAS SPEs (1/5)



#### Reserva Ipoema by Helbor - Casas

<b>Localização</b>	• Av. Vereador Dante Jordão Stoppa, 401 - Cezar de Souza - Mogi das Cruzes / SP		
<b>Total Unidades</b>	• 136	<b>Unidades em Estoque</b>	• 57
<b>% de Vendas<sup>(1)</sup></b>	• 58%	<b>% Helbor</b>	• 40%
<b>Data de Entrega</b>	• nov/23 (parcial)	<b>% de Conclusão</b>	• 99%



#### Reserva Ipoema by Helbor - Torres

<b>Localização</b>	• Av. Vereador Dante Jordão Stoppa, 391 - Cezar de Souza - Mogi das Cruzes / SP		
<b>Total Unidades</b>	• 134	<b>Unidades em Estoque</b>	• 84
<b>% de Vendas<sup>(1)</sup></b>	• 37%	<b>% Helbor</b>	• 40%
<b>Data de Entrega</b>	• mar/24	<b>% de Conclusão</b>	• 97%

Fonte: Helbor. Data Base Jan/24 e <https://www.helbor.com.br/reservaipoema>  
 (1) Líquido de unidades indisponíveis.



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## GARANTIAS DA OPERAÇÃO | ALIENÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS DE SPES

### EMPREENDIMENTOS DETIDOS PELAS SPES (2/5)

#### Casa Vila Nova

<b>Localização</b>	Rua Januário Miraglia, 111 - Vila Nova Conceição - São Paulo/SP		
<b>Total Unidades</b>	• 12	<b>Unidades em Estoque</b>	• 2
<b>% de Vendas<sup>(1)</sup></b>	• 67%	<b>% Helbor</b>	• 70%
<b>Data de Entrega</b>	• Mar/24	<b>% de Conclusão</b>	• 90%



#### My Way Guanabara

<b>Localização</b>	Rua Barão Geraldo de Rezende, 295 - Vila Estádio - Campinas/SP		
<b>Total Unidades</b>	• 210	<b>Unidades em Estoque</b>	• 1
<b>% de Vendas<sup>(1)</sup></b>	• 99%	<b>% Helbor</b>	• 80%
<b>Data de Entrega</b>	• Out/24	<b>% de Conclusão</b>	• 65%



Fonte: Helbor. Data Base Jan/24. <https://www.helbor.com.br/mywayguanabara>, <https://www.helbor.com.br/casavilanova>

(1) Líquido de unidades indisponíveis.

12

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## GARANTIAS DA OPERAÇÃO | ALIENÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS DE SPES

### EMPREENDIMENTOS DETIDOS PELAS SPES (3/5)



#### Residencial Figueira Leopoldo

<b>Localização</b>	Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 1142 - Itaim Bibi - São Paulo/SP		
<b>Total Unidades</b>	• 32	<b>Unidades em Estoque</b>	• 17
<b>% de Vendas<sup>(1)</sup></b>	• 13%	<b>% Helbor</b>	• 50%
<b>Data de Entrega</b>	• Mar/25	<b>% de Conclusão</b>	• 33%



#### New Patteo Osasco

<b>Localização</b>	Av Analice Sakatauskas, 867 - Bela Vista - Osasco/ SP		
<b>Total Unidades</b>	• 240	<b>Unidades em Estoque</b>	• 71
<b>% de Vendas<sup>(1)</sup></b>	• 50%	<b>% Helbor</b>	• 70%
<b>Data de Entrega</b>	• Mar/25	<b>% de Conclusão</b>	• 47%

Fonte: Helbor. Data Base Jan/24. <https://www.helbor.com.br/figueiraileopoldo>, <https://www.helbor.com.br/newpatteosasco>

(1) Líquido de unidades indisponíveis.

13



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## GARANTIAS DA OPERAÇÃO | ALIENÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS DE SPEs

### EMPREENDIMENTOS DETIDOS PELAS SPEs (4/5)

#### Duo Lifestyle By Helbor

<b>Localização</b>	Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3484 - Jardim Paulista - São Paulo - SP		
<b>Total Unidades</b>	• 228	<b>Unidades em Estoque</b>	• 41
<b>% de Vendas<sup>(1)</sup></b>	• 74%	<b>% Helbor</b>	• 100%
<b>Data de Entrega</b>	• Abr/25	<b>% de Conclusão</b>	• 20%



#### Patteo São Bernardo

<b>Localização</b>	Av. Dom Jaime de Barros Câmara, 300 - São Bernardo do Campo/SP		
<b>Total Unidades</b>	• 380	<b>Unidades em Estoque</b>	• 69
<b>% de Vendas<sup>(1)</sup></b>	• 72%	<b>% Helbor</b>	• 50%
<b>Data de Entrega</b>	• Mai/25	<b>% de Conclusão</b>	• 26%



Fonte: Helbor. Data Base Jan/24. <https://www.helbor.com.br/duolifestyle>; <https://www.helbor.com.br/patteosaobernardo>

(1) Líquido de unidades indisponíveis.

14

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## GARANTIAS DA OPERAÇÃO | ALIENÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS DE SPEs

### EMPREENDIMENTOS DETIDOS PELAS SPEs (5/5)



#### My Place Jardim Botânico

<b>Localização</b>	Rua João Dranka, 81 - Curitiba/PR		
<b>Total Unidades</b>	• 301	<b>Unidades em Estoque</b>	• 156
<b>% de Vendas<sup>(1)</sup></b>	• 48%	<b>% Helbor</b>	• 70%
<b>Data de Entrega</b>	• Fev/26	<b>% de Conclusão</b>	• 31%



#### Open Mind

<b>Localização</b>	Rua Enxovia, 423 / 455 - Chácara Sto Antônio - São Paulo/SP		
<b>Total Unidades</b>	• 390	<b>Unidades em Estoque</b>	• 97
<b>% de Vendas<sup>(1)</sup></b>	• 58%	<b>% Helbor</b>	• 85%
<b>Data de Entrega</b>	• Out/26	<b>% de Conclusão</b>	• 2%

Fonte: Helbor. Data Base Jan/24. <https://www.helbor.com.br/myplace>; <https://www.helbor.com.br/helboropenmind>

(1) Líquido de unidades indisponíveis.

15



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## HELBOR – VISÃO GERAL



**+265**  
projetos  
desenvolvidos



**42 mil**  
unidades  
entregues



**R\$ 11,8 bi**  
VGV potencial  
do Landbank

- A Helbor Empreendimentos S.A. foi **fundada em 1977**, na cidade de Mogi das Cruzes – SP. Ao longo de 46 anos de história, a Helbor atuou em **diversas cidades brasileiras** e desenvolveu experiência significativa na incorporação de empreendimentos destinados às diversas classes sociais.
- A companhia está **presente em todo o processo do desenvolvimento de seus empreendimentos imobiliários**, desde a compra do terreno, até a conclusão da obra e entrega aos clientes, **atuando exclusivamente nas atividades de incorporação de seus projetos**, não realizando a função de construtora. Assim é possível administrar melhor os custos de cada atividade relacionada aos empreendimentos, além de conferir um maior dinamismo e flexibilidade para atuar em diversos segmentos do mercado e aproveitar oportunidades que se mostrem estrategicamente atraentes.
- A **Companhia atua por meio de parcerias com construtores e incorporadores** que demonstrem expertise no segmento ou na região alvo.
- Desde **outubro de 2007**, a Helbor é **Companhia Aberta listada no Novo Mercado da B3**, o mais alto nível de governança corporativa do mercado brasileiro.

Fonte: Release de Resultados 3T23, RI Helbor, Site institucional Helbor, <https://ri.helbor.com.br/>; <https://helbor.com.br/>



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## DESTAQUES 4T23



- As **Vendas Brutas Totais** no trimestre atingiram **R\$ 409 milhões**, representando um aumento de **3,7%** e **52,6%** na comparação com o 3T23 e o 4T22 respectivamente.



- **VSO Total** no 4T23 foi de **13,0%**, um aumento de **5,4 p.p.** em comparação com o **VSO** apresentado no mesmo período do ano anterior e em linha quando comparado com o **3T23**;



- Das **Vendas Totais** do trimestre, **82,6%** corresponderam a venda de estoque pronto e em construção e **17,4%** a venda de lançamentos;

- 4T23 **seis empreendimentos**, sendo quatro deles faseados e dois novos projetos, o **Trinity** e o **Roya**, juntos estes novos projetos somaram um **VGV total líquido de R\$ 207 milhões**. O **VGV Total de lançamento** do 4T23 somou **R\$ 462 milhões**.



- Foi realizada a 111ª edição do evento "Só a Helbor Tem", nas cidades de São Paulo, Mogi das Cruzes e Curitiba, que totalizou **R\$ 122 milhões de VGV Total vendido**. Desse total **43%** foram de unidades prontas e **57%** de unidades em construção.

Fonte: Prévias Operacionais 4T23 <https://ri.helbor.com.br/>



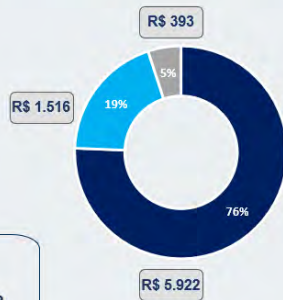


LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## LANDBANK



ABERTURA POR CIDADE E VGV - PARTE HELBOR  
(R\$ MILHÕES)



- São Paulo - SP
- Região Metropolitana de SP (SBC e Mogi da Cruzes) + Campinas
- Outros

LANDBANK POTENCIAL

R\$ 11,8 BILHÕES  
VGV ESTIMADO TOTAL

R\$ 7,8 BILHÕES  
VGV ESTIMADO PARTE HELBOR

36 PROJETOS

Fonte: Apresentação de Resultados 3T23 <https://ri.helbor.com.br>

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## LANDBANK CIDADE DE SÃO PAULO



LANDBANK TOTAL DE R\$ 9,1 bi E PARTE HELBOR DE R\$ 5,9 bi

REGIÕES PRIME  
NA CIDADE DE  
SÃO PAULO

- Jardins
- Itaim Bibi
- Moema
- Chácara Sto. Antônio

Fonte: Apresentação de Resultados 3T23 <https://ri.helbor.com.br>



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## LANÇAMENTOS 4T23



VGV total <sup>(1)</sup> de R\$ 462 mm e Parte Helbor <sup>(1)</sup> de R\$ 361 mm



### ROYA



- São Paulo/SP
- VGV <sup>(1)</sup> R\$ 95 mm
- Alto Padrão
- 45 unidades

### Trinity Vila Clementino



- São Paulo/SP
- VGV <sup>(1)</sup> R\$ 112 mm
- Alto Padrão
- 321 unidades

### My Place Jardim Botânico - 2ª Fase



- Curitiba/PR
- VGV <sup>(1)</sup> R\$ 83 mm
- Médio Padrão
- 390 unidades
- 32% Vendido

### Helbor Patteo São Paulo - 3ª Fase



- São Paulo/SP
- VGV <sup>(1)</sup> R\$ 63 mm
- Médio Padrão
- 84 unidades
- 32% Vendido

Fonte: Prévia Operacional 4T23 e site dos respectivos empreendimentos <https://ri.helbor.com.br>; <https://www.helbor.com.br>

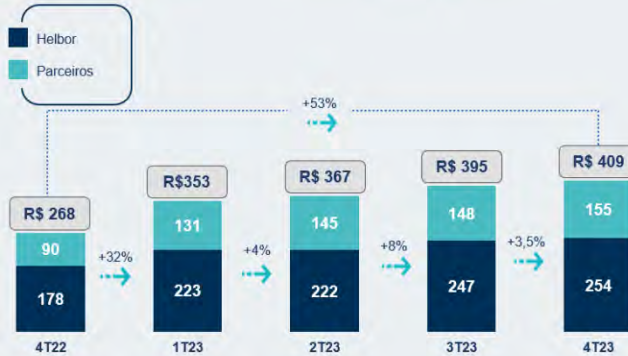
22

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## VENDAS CONTRATADAS (R\$ MILHÕES)



### VENDAS CONTRATADAS TRIMESTRE



### VENDAS CONTRATADAS 12 MESES



Fonte: Prévia Operacional 4T23 <https://ri.helbor.com.br>

23

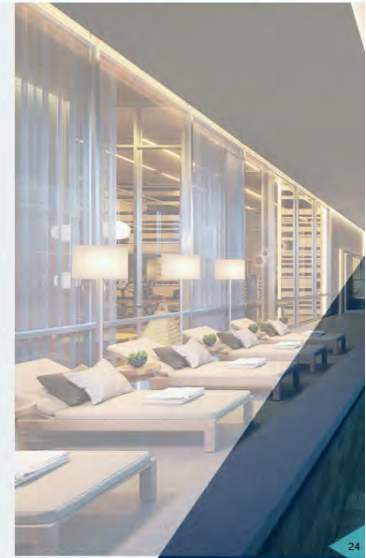
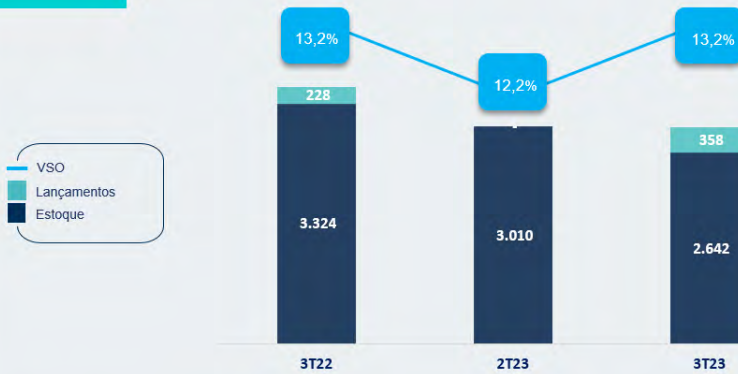


LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## VSO BRUTO (R\$ MILHÕES)



### VSO TOTAL



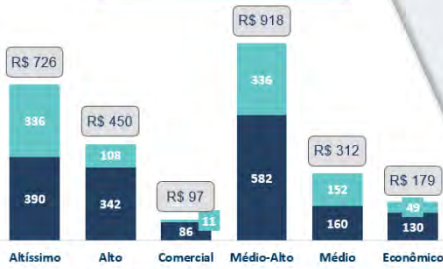
Fonte: Apresentação de Resultados 3T23 <https://ri.helbor.com.br>



## COMPOSIÇÃO DO ESTOQUE PRONTO E EM CONSTRUÇÃO POR ANO DE LANÇAMENTO

Estoque Total - R\$ 2.683  
Estoque Parte Helbor - R\$ 1.691

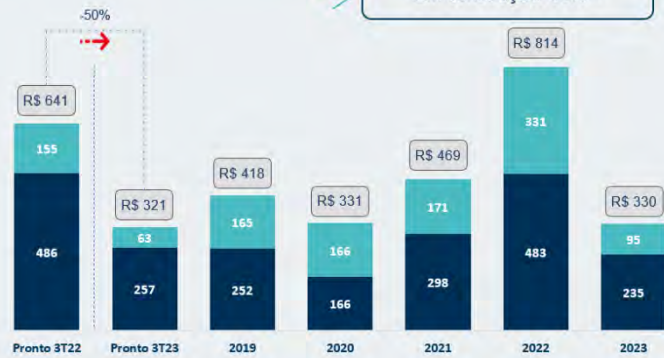
96% localizado no Sudeste



Fonte: Apresentação de Resultados 3T23 <https://ri.helbor.com.br>  
(1) Data Base: 10/11/2023

■ HELBOR ■ PARCEIROS

Em construção: 88%<sup>(1)</sup>



■ HELBOR ■ PARCEIROS



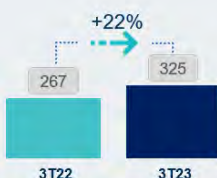
LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (R\$ MILHÕES)



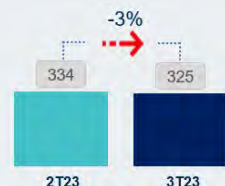
A receita operacional líquida totalizou **R\$325 milhões** no 3T23, alta de **22%** frente o 3T22. Na comparação trimestral houve leve redução **3%** frente o 2T23. Na comparação dos nove meses o acréscimo foi de **34%**.

RECEITA OPERACIONAL  
COMPARAÇÃO ANUAL

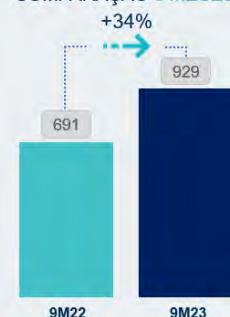


Fonte: Apresentação de Resultados 3T23 <https://ri.helbor.com.br>

RECEITA OPERACIONAL  
COMPARAÇÃO TRIMESTRAL



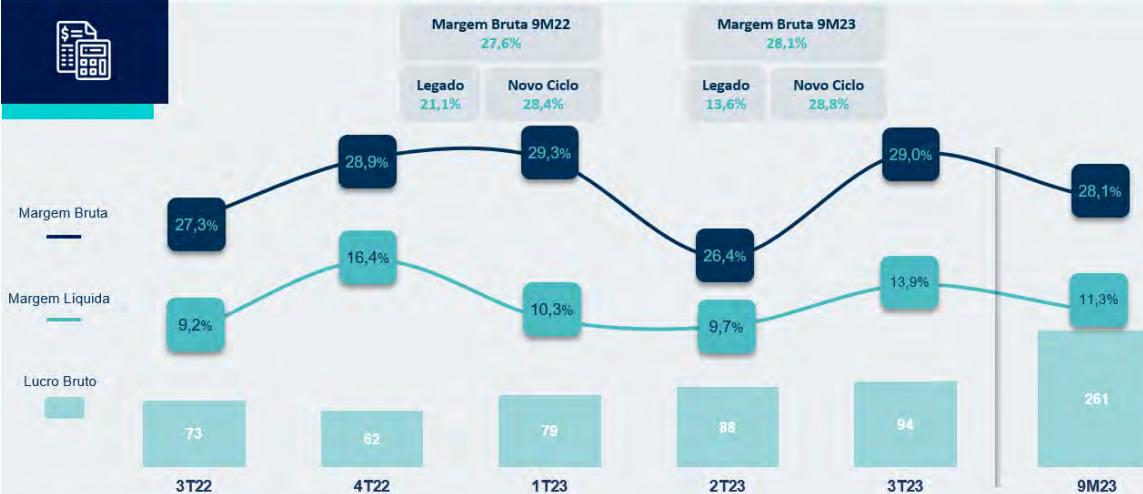
RECEITA OPERACIONAL  
COMPARAÇÃO 9 MESES



27

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## LUCRO BRUTO, MARGEM BRUTA E MARGEM LÍQUIDA (R\$ MILHÕES)



Fonte: Apresentação de Resultados 3T23 <https://ri.helbor.com.br>

28



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## RECEITA E MARGEM A APROPRIAR



Fonte: Apresentação de Resultados 3T23 <https://ri.helbor.com.br>  
(1) Sem encargos financeiros referentes aos juros das operações destinadas aos empreendimentos.



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (R\$ MILHÕES)



As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 24,8 milhões no 3T23

Inflação acumulada 12 meses<sup>(1)</sup>:

- IGP-M: -5,97%
- IPCA: 5,19%

Registrando uma queda de 7,6% em relação ao 2T23



Fonte: Apresentação de Resultados 3T23 <https://ri.helbor.com.br>  
(1) Data Base: 10/11/2023





LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## RESULTADO LÍQUIDO CONTROLADORA (R\$ MILHÕES)

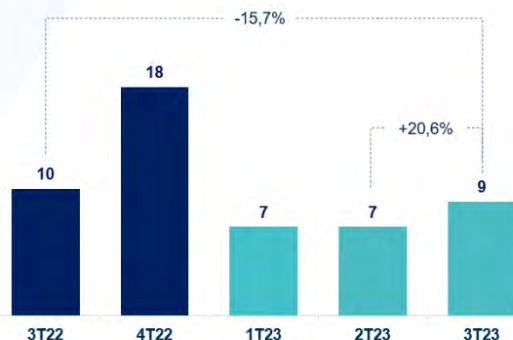


### RESULTADO LÍQUIDO ANUAL



Fonte: Apresentação de Resultados 3T23 <https://ri.helbor.com.br>

### RESULTADO LÍQUIDO TRIMESTRAL



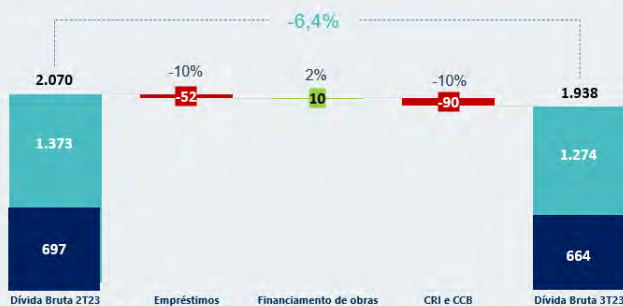
31

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## ENDIVIDAMENTO 3T23 (R\$ MILHÕES)



— Longo Prazo  
— Curto Prazo



Endividamento (R\$ Mil)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23
Empréstimos	459.517	362.181	26,9%	511.208	-10,1%
Financiamento de Obra	628.623	415.976	51,1%	618.510	1,6%
CRI e CCB de projetos imobiliários	849.879	836.554	1,6%	939.949	-9,6%
<b>Endividamento Total</b>	<b>1.938.019</b>	<b>1.614.711</b>	<b>20,0%</b>	<b>2.069.667</b>	<b>-6,4%</b>
Curto Prazo	664.006	565.759	17,4%	696.702	-4,7%
Longo Prazo	1.274.013	1.048.952	21,5%	1.372.965	-7,2%

Fonte: Apresentação de Resultados 3T23 <https://ri.helbor.com.br>



32



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## ALAVANCAGEM (R\$ MILHÕES)



### DÍVIDA LÍQUIDA / PATRIMÔNIO CONSOLIDADO

Endividamento (R\$ Milhões)	3T23	3T22	3T23 x 3T22	2T23	3T23 x 2T23
Dívida Líquida	1.670	1.311	27,4%	1.643	1,7%
Patrimônio Líquido Consolidado	2.292	1.999	14,7%	2.229	2,9%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido Consolidado	72,8%	65,6%	7,2 p.p.	73,7%	-0,9 p.p.

Fonte: Apresentação de Resultados 3T23 <https://ri.helbor.com.br>

33

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## CASH BURN GERAÇÃO DE CAIXA (R\$ MILHÕES)



R\$ Milhões	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Disponibilidade	304	335	267	427	268
Empréstimo e Financiamentos	1.615	1.816	1.819	2.070	1.938
Dívida líquida Início do período	1.160	1.311	1.480	1.552	1.643
Dívida líquida Fim do período	1.311	1.480	1.552	1.643	1.670
(Cash Burn)   Geração de Caixa	(150,7)	(169,4)	(71,4)	(90,8)	(27,1)

- 82%

- 70%

Fonte: Apresentação de Resultados 3T23 <https://ri.helbor.com.br>

34



## 19. DEFINIÇÕES





## 19. DEFINIÇÕES

Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto acima ou nos demais documentos da operação, conforme o caso; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) as referências contidas neste prospecto a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“Agente Fiduciário dos CRI”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada.
“Alienação Fiduciária de Quotas”	A alienação fiduciária, pela Devedora, da totalidade das Quotas (conforme definido abaixo) das Sociedades Garantia (conforme definido abaixo), em favor da Emissora, nos termos do Instrumento de Garantia (conforme definido abaixo).
“Amortização Programada”	A amortização do Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo) dos CRI da 1ª Série (conforme definido abaixo), dos CRI da 2ª Série (conforme definido abaixo) e/ou dos CRI da 3ª Série, e/ou a amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido abaixo) dos CRI da 4ª Série (conforme definido abaixo), a ser realizada na Data de Vencimento Final dos CRI, conforme <b>Anexo II</b> do Termo de Securitização.
“Amortização Extraordinária Facultativa”	A amortização extraordinária facultativa do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série e dos CRI da 3ª Série, e/ou a amortização extraordinária facultativa do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 4ª Série.
“ANBIMA”	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, associação privada com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62.
“Anúncio de Encerramento da Distribuição”	O anúncio em que será divulgado o resultado da Oferta, nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo).
“Anúncio de Início de Distribuição”	O aviso resumido em que será comunicado o início da distribuição dos CRI e que dará ampla divulgação ao Prospecto Definitivo (conforme definido abaixo), o qual conterá as informações previstas no parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI” ou “Assembleia Especial”	A assembleia especial dos Titulares dos CRI da 1ª Série, a assembleia especial dos Titulares dos CRI da 2ª Série, a assembleia especial dos Titulares dos CRI da 3ª Série e/ou a assembleia especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série, a serem realizadas em conformidade com a cláusula 12 do Termo de Securitização.
“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 1ª Série”	A assembleia especial dos Titulares dos CRI da 1ª Série, a ser realizada em conformidade com a cláusula 12 do Termo de Securitização.
“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 2ª Série”	A assembleia especial dos Titulares dos CRI da 2ª Série, a ser realizada em conformidade com a cláusula 12 do Termo de Securitização.



“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 3ª Série”	A assembleia especial dos Titulares dos CRI da 3ª Série, a ser realizada em conformidade com a cláusula 12 do Termo de Securitização.
“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série”	A assembleia especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série, a ser realizada em conformidade com a cláusula 12 do Termo de Securitização.
“Aviso ao Mercado”	O aviso resumido em que se foi dada ampla divulgação ao requerimento do registro automático da Oferta, contendo as informações previstas no parágrafo 1º do artigo 57 da Resolução CVM 160.
“Atualização Monetária”	Tem o significado que lhe é atribuído no item (h) da cláusula 3.1 do Termo de Securitização.
“Banco Liquidante”	O <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI.
“B3”	A <b>B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901.
“CCI”	Quando referidas em conjunto, a CCI da 1ª Série, a CCI da 2ª Série, a CCI da 3ª Série e a CCI da 4ª Série.
“CCI da 1ª Série”	A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários da 1ª Série (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo).
“CCI da 2ª Série”	A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários da 2ª Série (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
“CCI da 3ª Série”	A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários da 3ª Série (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
“CCI da 4ª Série”	A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários da 4ª Série (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	A cessão fiduciária de todos os Direitos Creditórios, detidos pela Devedora contra as Sociedades Garantia e decorrentes da titularidade das Quotas, nos termos do Instrumento de Garantia.



“CETIP21”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 do Termo de Securitização.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“Código Civil”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
“Condições Precedentes”	As condições precedentes para a primeira liberação dos recursos referentes à integralização das Notas Comerciais à Devedora, da qual deverão ser deduzidos os valores previstos no Termo de Emissão (conforme definido abaixo).
“Conta de Livre Movimentação”	A conta corrente de livre movimentação, de titularidade da Devedora, conforme indicada no Termo de Emissão.
“Conta do Patrimônio Separado”	A conta corrente 123838-4 mantida no Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), agência 7307, de titularidade da Emissora.
“Contrato de Distribuição”	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries, da 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.</i> ”, celebrado nesta data entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora.
“Coordenador Líder” ou “BR Partners”	<b>BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17.
“Créditos Imobiliários”	Quando referidos em conjunto, os Créditos Imobiliários da 1ª Série, os Créditos Imobiliários da 2ª Série, os Créditos Imobiliários da 3ª Série e os Créditos Imobiliários da 4ª Série.
“Créditos Imobiliários da 1ª Série”	Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 1ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI da 1ª Série, no valor de R\$ 27.265.000,00 (vinte e sete milhões e duzentos e sessenta e cinco mil reais) na data de emissão das Notas Comerciais da 1ª Série, acrescido dos juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais da 1ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às Notas Comerciais da 1ª Série.
“Créditos Imobiliários da 2ª Série”	Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 2ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI da 2ª Série, no valor de R\$ 20.511.000,00 (vinte milhões e quinhentos e onze mil reais) na data de emissão das Notas Comerciais da 2ª Série, acrescido dos juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais da 2ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações,



	despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às Notas Comerciais da 2ª Série.
“Créditos Imobiliários da 3ª Série”	Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 3ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI da 3ª Série, no valor de R\$ 164.898.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões e oitocentos e noventa e oito mil reais) na data de emissão das Notas Comerciais da 3ª Série, acrescido dos juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais da 3ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às Notas Comerciais da 3ª Série.
“Créditos Imobiliários da 4ª Série”	Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 4ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI da 4ª Série, no valor de R\$ 37.326.000,00 (trinta e sete milhões e trezentos e vinte e seis mil reais) na data de emissão das Notas Comerciais da 4ª Série, acrescido da Atualização Monetária, dos juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais da 4ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às Notas Comerciais da 4ª Série.
“CRI”	Quando referidos em conjunto, os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série, os CRI da 3ª Série e os CRI da 4ª Série.
“CRI da 1ª Série”	Significam os 27.265 (vinte e sete mil, duzentos e sessenta e cinco) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 51ª (quingüésima primeira) emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários da 1ª Série, representados pela CCI da 1ª Série e regulados por meio do Termo de Securitização.
“CRI da 2ª Série”	Significam os 20.511 (vinte mil, quinhentos e onze) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 51ª (quingüésima primeira) emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários da 2ª Série, representados pela CCI da 2ª Série e regulados por meio do Termo de Securitização.
“CRI da 3ª Série”	Significam os 164.898 (cento e sessenta e quatro mil, oitocentos e noventa e oito) certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 51ª (quingüésima primeira) emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários da 3ª Série, representados pela CCI da 3ª Série e regulados por meio do Termo de Securitização.
“CRI da 4ª Série”	Significam os 37.326 (trinta e sete mil, trezentos e vinte e seis) certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série da 51ª (quingüésima primeira) emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários da 4ª Série, representados pela CCI da 4ª Série e regulados por meio do Termo de Securitização.
“CRI em Circulação”, para fins de quórum	Os CRI da 1ª Série, CRI da 2ª Série, CRI da 3ª Série e CRI da 4ª Série subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em



	tesouraria pela Emissora e/ou detidos pela Devedora, pelas Sociedades Garantia ou por suas controladoras e/ou sociedades por elas controladas, ou seus administradores, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.
“CVM”	A <b>COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS</b> , entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, criada pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08.
“Data de Emissão”	O dia 11 de março de 2024.
“Data de Pagamento das Notas Comerciais”	Cada data de pagamento de juros remuneratórios e/ou de amortização das Notas Comerciais da 1ª Série, das Notas Comerciais da 2ª Série, das Notas Comerciais da 3ª Série e das Notas Comerciais da 4ª Série, conforme <b>Anexo II</b> do Termo de Emissão.
“Data de Pagamento dos CRI”	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou de amortização dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série, conforme <b>Anexo II</b> do Termo de Securitização.
“Data de Vencimento Final dos CRI”	Quando referidas em conjunto, a Data de Vencimento Final dos CRI da 1ª Série, a Data de Vencimento Final dos CRI da 2ª Série, a Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série e a Data de Vencimento Final dos CRI da 4ª Série.
“Data de Vencimento Final dos CRI da 1ª Série”	A data de vencimento dos CRI da 1ª Série, qual seja, 25 de setembro de 2029.
“Data de Vencimento Final dos CRI da 2ª Série”	A data de vencimento dos CRI da 2ª Série, qual seja, 25 de setembro de 2029.
“Data de Vencimento Final dos CRI da 3ª Série”	A data de vencimento dos CRI da 3ª Série, qual seja, 25 de setembro de 2029.
“Data de Vencimento Final dos CRI da 4ª Série”	A data de vencimento dos CRI da 4ª Série, qual seja, 25 de setembro de 2029.
“Despesas”	Todas as despesas decorrentes da emissão, distribuição e manutenção das Notas Comerciais, dos CRI, da CCI e do Patrimônio Separado, incluindo as “Despesas recorrentes” identificadas no Anexo IX do Termo de Securitização.
“Despesas Flat”	As despesas à vista ( <i>flat</i> ) da Operação, conforme devidamente identificadas no <b>Anexo IX</b> do Termo de Securitização.
“Devedora”	A emitente das Notas Comerciais, <b>HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.</b> , sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 49.263.189/0001-02, cujo principal setor de atividade é o imobiliário.



“Dia Útil”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado, considerando-se como feriados: (a) os feriados nacionais para o Brasil; e (b) os feriados estaduais para o estado de São Paulo.
“Direitos Creditórios”	Todos os direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pela Devedora contra as Sociedades Garantia e decorrentes da titularidade das Quotas.
“Distribuição Parcial”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.3.12 do Termo de Securitização.
“Documentos da Operação”	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Termo de Emissão (conforme definido abaixo); (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Instrumento de Garantia (conforme definido abaixo); (iv) o Termo de Securitização; (v) o Prospecto (conforme definido abaixo); (vi) a Lâmina da Oferta (conforme definido abaixo); (vii) o Aviso ao Mercado; (viii) o Anúncio de Início de Distribuição; (ix) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; e (x) os demais documentos relativos à Oferta dos CRI.
“Documento de Aceitação da Oferta”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.3.7.1 do Termo de Securitização.
“Emissora”	A <b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b> , acima qualificada.
“Emissão”	A 51ª emissão de CRI da Emissora.
“Empreendimentos Alvo”	Os empreendimentos imobiliários localizados nas cidades de São Bernardo do Campo e São Paulo, no estado de São Paulo, cujo desenvolvimento será realizado pelas SPE Incorporadoras (conforme definido abaixo), controladas pela Devedora com os recursos captados com a emissão das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, conforme identificados no <b>Anexo VII</b> do Termo de Securitização.
“Escriturador”	A <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, na qualidade de instituição responsável pela escrituração dos CRI.
“Escritura de Emissão de CCI”	A “ <i>Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantias Reais, sob a Forma Escritural</i> ”, a ser celebrada entre a Emissora, na qualidade de emissora das CCI, e a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo), na qualidade de instituição custodiante das CCI.
“Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”	Os eventos de vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, conforme previstos na cláusula 7.1 do Termo de Emissão.
“Evento de Vencimento Antecipado Automático”	O evento de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais, conforme previsto na cláusula 7.2 do Termo de Emissão.
“Evento de Vencimento Antecipado”	Indistintamente, conforme aplicável, Evento de Vencimento Antecipado Não Automático ou Evento de Vencimento Antecipado Automático.



<p>“Fundo de Despesas”</p>	<p>O fundo de despesas constituído pela Devedora para garantir o pagamento das Despesas, no montante inicial equivalente ao valor necessário para o pagamento de 12 (doze) meses das Despesas (“<u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u>”), sendo que o valor mínimo do Fundo de Despesas deverá ser equivalente ao valor necessário para o pagamento de 6 (seis) meses das Despesas (“<u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u>”). A Devedora deverá realizar a recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Inicial do Fundo de Despesas com recursos próprios a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que for notificada pela Emissora a respeito do desenquadramento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, inclusive na hipótese de o Fundo de Despesas ser utilizado para pagamento de quaisquer Despesas devidas e não pagas pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização, caso a Devedora não realize os pagamentos das Despesas após ser notificada pela Emissora para tanto.</p>
<p>“Garantias”</p>	<p>Quando referidas em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e o Fundo de Despesas.</p>
<p>“Hesa 85”</p>	<p><b>HESA 85 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 09.343.511/0001-80.</p>
<p>“Hesa 104”</p>	<p><b>HESA 104 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 12.803.522/0001-00.</p>
<p>“Hesa 168”</p>	<p><b>HESA 168 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 20.909.988/0001-13.</p>
<p>“Hesa 177”</p>	<p><b>HESA 177 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 28.140.348/0001-01.</p>
<p>“Hesa 183”</p>	<p><b>HESA 183 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 30.197.797/0001-20.</p>



“Hesa 194”	<b>HESA 194 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 30.799.060/0001-87.
“Hesa 197”	<b>HESA 197 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 30.806.977/0001-61.
“Hesa 208”	<b>HESA 208 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 36.621.717/0001-06.
“Instituição Custodiante”	A instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, qual seja, o BR Partners ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.
“Instrumento de Garantia”	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado, entre a Devedora, a Emissora e as Sociedades Garantia, na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual a Devedora, na qualidade de fiduciante, outorgará a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios à Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo).
“Investidores Profissionais”	Significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30.
“Investidores Qualificados”	Significam os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
“Investidores”	Significam os Investidores Qualificados e os Investidores Profissionais, em conjunto.
“JUCESP”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Juros Remuneratórios dos CRI”	Quando referidos em conjunto, os Juros Remuneratórios da 1ª Série, os Juros Remuneratórios da 2ª Série, os Juros Remuneratórios da 3ª Série e os Juros Remuneratórios da 4ª Série (conforme definidos abaixo).
“Juros Remuneratórios da 1ª Série”	Tem o significado que lhe é atribuído no item (i) da cláusula 3.1 do Termo de Securitização.
“Juros Remuneratórios da 2ª Série”	Tem o significado que lhe é atribuído no item (j) da cláusula 3.1 do Termo de Securitização.
“Juros Remuneratórios da 3ª Série”	Tem o significado que lhe é atribuído no item (k) da cláusula 3.1 do Termo de Securitização.



“Juros Remuneratórios da 4ª Série”	Tem o significado que lhe é atribuído no item (l) da cláusula 3.1 do Termo de Securitização.
“Lâmina da Oferta”	A lâmina da Oferta dos CRI, a ser elaborada pela Emissora em conjunto com o Coordenador Líder em adição ao Prospecto e de forma consistente com ele, servindo para sintetizar o seu conteúdo e apresentar as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados à Emissora, à Devedora e aos CRI.
“Lei 6.404”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações.
“Lei 9.514”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.
“Lei 10.931”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.
“Lei 14.430”	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro por meio de sociedade seguradora de propósito específico, as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários.
“MDA”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2. do Termo de Securitização.
“Obrigações Garantidas”	(a) aa obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, com valor total de emissão de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), no seu vencimento original ou antecipado, acrescido da Atualização Monetária, exclusivamente no caso das Notas Comerciais da 4ª Série, dos Juros Remuneratórios, conforme previsto no Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força do Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais, 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; (b) da obrigação de pagamento de qualquer custo ou despesa incorrido pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Instituição Custodiante, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e dos direitos dos Titulares dos CRI/e (c) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e



	<p>garantias da Devedora e das Sociedades Garantia nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação.</p>
<p><b>“Oferta dos CRI”</b></p>	<p>Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos para Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), devendo, portanto, ser registrada na CVM pelo rito de registro automático, nos termos da Seção II da Resolução CVM 160.</p>
<p><b>“Patrimônio Separado”</b></p>	<p>O patrimônio constituído, mediante a instituição do Regime Fiduciário, composto pela totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e a serem representados pelas CCI, pelas Garantias, e pela Conta do Patrimônio Separado, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos da Lei 14.430: (a) constituem patrimônio separado que não se confunde com o patrimônio da Emissora; (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo de Securitização; (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, e não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.</p>
<p><b>“Prazo de Distribuição”</b></p>	<p>O prazo de distribuição dos CRI, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, observado o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.</p>
<p><b>“Procedimento de <i>Bookbuilding</i>”</b></p>	<p>Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais Investidores dos CRI, sem lotes máximos ou mínimos, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 61, e do artigo 62 da Resolução CVM 160, para a definição (i) do número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Notas Comerciais; e (ii) da quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada série da emissão das Notas Comerciais.</p>
<p><b>“Prospecto Definitivo”</b></p>	<p>O <i>“Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries da 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.”</i>, a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição.</p>
<p><b>“Prospecto Preliminar”</b></p>	<p>O <i>“Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries da 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.”</i>, a ser disponibilizado aos Investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado.</p>



<b>“Prospecto”</b>	O Prospecto Preliminar ou o Prospecto Definitivo, conforme o caso.
<b>“Quotas”</b>	A totalidade das quotas de emissão das Sociedades Garantia detidas pela Devedora conforme melhor descritas no Anexo I ao Instrumento de Garantia bem como quaisquer outras quotas representativas do capital social das Sociedades Garantia que a Devedora ou seus sucessores, a qualquer título, venham a deter, ou que, independentemente do valor e da quantidade, venham a ser criadas, bem como quaisquer bens em que as quotas oneradas sejam convertidas, inclusive quaisquer certificados de depósitos, valores mobiliários e demais direitos que porventura, a partir desta data, venham a substituir as quotas oneradas em razão de cancelamento das mesmas, de incorporação, fusão, cisão ou de qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo as Sociedades Garantia.
<b>“Regime Fiduciário”</b>	O regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários que decorrem das Notas Comerciais e a serem representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, as Garantias e os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.
<b>“Resolução CVM 17”</b>	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI.
<b>“Resolução CVM 30”</b>	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, bem como define Investidores Qualificados e Investidores Profissionais.
<b>“Resolução CVM 60”</b>	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.
<b>“Resolução CVM 80”</b>	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.
<b>“Resolução CVM 81”</b>	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e debêntures.
<b>“Resolução CVM 160”</b>	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.
<b>“Sistema de Vasos Comunicantes”</b>	De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries e, conseqüentemente, a quantidade de Notas Comerciais emitida em cada uma das séries, deverá ser abatida da quantidade total de CRI e, conseqüentemente da quantidade total de Notas Comerciais,



	definindo a quantidade a ser alocada na outra série e/ou a existência de outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries e, a soma total das Notas Comerciais alocadas em cada uma das séries, efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI e à quantidade total de Notas Comerciais objeto da Emissão, observada a possibilidade de Distribuição Parcial. Não haverá quantidade mínima ou máxima de CRI e, conseqüentemente, de Notas Comerciais, ou valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida, respeitando-se sempre o Montante Mínimo (conforme definido abaixo).
“Sociedades Garantia”	Quando referidas em conjunto, a Hesa 85, a Hesa 104, a Hesa 168, a Hesa 177, a Hesa 183, a Hesa 194, a Hesa 197, a Hesa 208 e a SPE Leopoldo Figueira (conforme definido abaixo).
“SPE Incorporadoras”	Sociedades controladas pela Devedora, responsáveis pelo desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.
“SPE Leopoldo Figueira”	<b>LEOPOLDO FIGUEIRA SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Afonso Sardinha, nº 95, Sala 104, CEP 05076-000, inscrita no CNPJ sob o nº 15.598.655/0001-80.
“Titulares dos CRI”	Os Investidores subscritores e detentores dos CRI.
“Valor Total da Emissão”	O valor total da Emissão dos CRI, correspondente a R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).
“Valor Total Líquido”	O valor total líquido livre das retenções previstas no Termo de Emissão, a ser transferido à Devedora a título de desembolso do crédito objeto das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão, após o atendimento das Condições Precedentes.



## ANEXOS

- ANEXO A** ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DOS CRI
- ANEXO B** ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA EMISSORA
- ANEXO C** ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA DEVEDORA
- ANEXO D** TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
- ANEXO E** DOCUMENTO QUE FORMALIZA O LASTRO DA EMISSÃO, QUANDO O LASTRO FOR UM TÍTULO DE DÍVIDA CUJA INTEGRALIZAÇÃO SE DARÁ COM RECURSOS ORIUNDOS DA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
- ANEXO F** DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO NA CVM DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO
- ANEXO G** DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160





## **ANEXO A**

---

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO  
DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DOS CRI**





DocuSign Envelope ID: 1D0FAB91-D969-43D5-B6B2-8A2F1F22ECF5



**JUCESP PROTOCOLO**  
0.904.656/23-8



**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**  
C.N.P.J. nº 09.304.427/0001-58  
N.I.R.E. 35.3.0035206.8

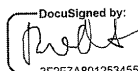
**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**  
**REALIZADA EM 24 DE MAIO DE 2023**

- DATA, HORA E LOCAL:** Realizada aos 24 de maio de 2023, às 09:00 horas na sede social da Habitasec Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902.
- CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a publicação do edital de convocação, em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração, nos termos do §1º do artigo 20 do Estatuto Social da Companhia.
- COMPOSIÇÃO DA MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Vicente Postiga Nogueira e secretariados por Daniela Angela Rodrigues.
- ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a autorização para ajuste do Artigo 22 § 3º do Estatuto de modo a ampliar o limite de emissões de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) para R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), bem como contemplar as emissões de certificados de recebíveis (CRs) no referido montante limite.
- DELIBERAÇÕES:** Dando início aos trabalhos, os conselheiros presentes apreciaram as matérias constantes da Ordem do Dia e, por unanimidade e sem qualquer ressalva, aprovaram a integralidade da Ordem do Dia prevista para a presente reunião.
- ENCERRAMENTO:** E, nada mais havendo a tratar, suspenderam-se os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, que, lida e achada conforme, foi por todos assinada. **Mesa:** Rodrigo Faria Estrada (Presidente) e Daniela Angela Rodrigues (Secretária). **Conselheiros:** Vicente Postiga Nogueira, Rodrigo Faria Estrada e Marcos Ribeiro do Valle Neto.

Confere com a original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 24 de maio de 2023.

MESA:

DocuSigned by:  


3F3F7A801263455  
**Rodrigo Faria Estrada**  
Presidente

DocuSigned by:



1DA2B481851B492

**Daniela Angela Rodrigues**  
Secretária



**JUCESP**



## **ANEXO B**

---

ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA EMISSORA





DocuSign Envelope ID: 6ACE8728-D8F9-45C0-A17F-56F5A708476B

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços  
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO  
0.904.618/23-7



## CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET  
032417770-4



Contém Amarrado  
Manualmente

## DADOS CADASTRAIS

ATO Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz;				JUCESP GUI	
NOME EMPRESARIAL HABITASEC SECURITIZADORA S.A.			PORTE Normal	★ 2 5 N	
LOGRADOURO Avenida Brigadeiro Faria Lima	NUMERO 2894	COMPLEMENTO 9ºAnd Conj 92	CEP 01451-902	PRO	
MUNICIPIO São Paulo	UF SP	TELEFONE	EMAIL		
NUMERO EXIGÊNCIA (S) 0	CNPJ - SEDE 09.304.427/0001-58	NIRE - SEDE 3530035206-8	VALORES RECOLHIDOS		SEQ. DOC. 1 / 1
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO (Diretor)			DARE: R\$ 520,75		
ASSINATURA: Marcos Ribeiro do Valle Neto			DARF: R\$ ,00		

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

## PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO JUCESP - SEDE GUICHÊ 5 ★ 2 5 MAI 2023 ★ PROTOCOLO	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO  1206(200704)	CARIMBO ANÁLISE <b>DEFERIDO</b> Hilton Noredi Mazarem da Silva Assessor Técnico de Registro Público RG: 501.020.978-1 29 MAIO 2023
ANEXOS: ( ) DBE ( ) Procuração ( ) Alvará Judicial ( ) Formal de Partilha ( ) Balanço Patrimonial ( ) Outros		EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE (X) Documentos Pessoais ( ) Laudo de Avaliação ( ) Jornal ( ) Protocolo / Justificação ( ) Certidão
OBSERVAÇÕES:		ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO JUCESP 13 31 MAI 2023 SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP SEDE MÁRIA CRISTINA FREI SECRETÁRIA GERAL 224.866/23-0

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96



DOCUSIGN  
31 05 23

DocuSign

### Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 6ACE8728D8F945C0A17F56F5A708476B

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: CAPA RCA 24.05.23 HABITASEC.pdf, CAPA AGE 24.05.23 HABITASEC.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 4

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 4

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com EnvelopeID (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Remetente do envelope:

Daniela Angela Rodrigues

Avenida Brigadeiro Faria Lima 2894

nil

São Paulo, WA 01451902

daniela.rodrigues@habitasec.com.br

Endereço IP: 189.68.213.173

### Rastreamento de registros

Status: Original

25/05/2023 09:23:15

Portador: Daniela Angela Rodrigues

daniela.rodrigues@habitasec.com.br

Local: DocuSign

### Eventos do signatário

Marcos Ribeiro do Valle Neto

mvalle@habitasec.com.br

Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

### Assinatura

DocuSigned by:

Marcos Ribeiro do Valle Neto

B3FB3F00AA5846A

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.68.213.173

### Registro de hora e data

Enviado: 25/05/2023 09:24:14

Visualizado: 25/05/2023 09:43:36

Assinado: 25/05/2023 09:43:41

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 28/04/2020 12:32:40

ID: b8029cdb-ae0d-4940-9f90-92db34a7de3c

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25/05/2023 09:24:14
Entrega certificada	Segurança verificada	25/05/2023 09:43:36
Assinatura concluída	Segurança verificada	25/05/2023 09:43:41
Concluído	Segurança verificada	25/05/2023 09:43:41
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

000000  
31 05 23

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.  
C.N.P.J. nº 09.304.427/0001-58  
N.I.R.E. 35.3.0035206.8

- SEDE  
HÉ 5

AI 2023 ★

JCOLO

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 24 DE MAIO DE 2023**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada aos 24 de maio de 2023, às 11:00 horas na sede social da Habitasec Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902.
- 2. CONVOCAÇÃO:** Dispensada a publicação do edital de convocação nos termos do Artigo 11 do Estatuto Social da Companhia e Artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada ("Lei das Sociedades Anônimas").
- 3. QUÓRUM DE INSTALAÇÃO:** Presentes os acionistas representando 100% (cem por cento) do capital social da Companhia, conforme assinaturas no Livro de Presença de Acionistas da Companhia.
- 4. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Vicente Postiga Nogueira e secretariados por Daniela Angela Rodrigues.
- 5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre (i) adequação do Artigo 3º item (vi) do Estatuto Social, e inclusão do item (xi), de modo a atualizar a legislação competente para a Resolução 60 da Comissão de Valores Mobiliários vigente a partir de 23/12/2021 e Lei 14.430 de 03/08/2022; (ii) ajustar o Artigo 22 § 3º do Estatuto de modo a ampliar o limite de emissões de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) para R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), bem como a inclusão da possibilidade de emissão de certificados de recebíveis observando o referido valor limite, conforme deliberado em Reunião do Conselho de Administração ocorrida em 24 de maio de 2023; (iii) adequação do Artigo 25 § 1º do Estatuto de modo a ampliar o prazo máximo de validade das procurações outorgadas pela Companhia; e (iv) a autorização à Diretoria da Companhia para adotar todas as medidas e assinar quaisquer documentos necessários para a efetiva implementação das deliberações aprovadas.
- 6. DELIBERAÇÕES:** Dando início aos trabalhos, os acionistas presentes apreciaram as matérias constantes da Ordem do Dia e, por unanimidade e sem qualquer ressalva, tomaram as deliberações que seguem:



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

2023  
31 05 23

**6.1.** Aprovaram a adequação do Artigo 3º item (vi) e inclusão do item (xi) no referido artigo do Estatuto Social, de modo a atualizar a legislação competente para Resolução 60 da Comissão de Valores Mobiliários vigente a partir de 23/12/2021 e Lei 14.430 de 03/08/2022, o qual passa a vigor com a seguinte redação:

*“Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, (ii) a emissão de ofertas públicas no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários, (CRIs) podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro 1997, conforme alterada, e outras disposições legais aplicáveis, (iii) a emissão de ofertas públicas, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos, (iv) a prestação de serviços de gestão e administração de créditos imobiliários e valores mobiliários próprios ou de terceiros, de Patrimônio Separado de CRI e/ou CRA, e ainda, prestação de serviço de consultoria imobiliária para fundos de investimentos, (v) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários, (vi) a emissão, distribuição de ofertas públicas, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiro e de capitais, nos termos da Resolução 60 da Comissão de Valores Imobiliários, datada de 23/12/2021, e alterações posteriores, além de outras disposições legais aplicáveis, (vii) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias e de terceiros, (viii) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos, (ix) a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia; (x) a gestão de fundos e recursos próprios e de terceiros; (xi) a emissão de ofertas públicas, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos, nos termos da Lei 14.430 de 03/08/2022, e alterações posteriores, além de outras disposições legais aplicáveis.”*

**6.2** Aprovaram a alteração do Artigo 22 § 3º do Estatuto de modo a ampliar o limite de emissões de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) para R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), conforme deliberado em Reunião do Conselho de Administração ocorrida em 24 de maio de 2023, passando o referido parágrafo a vigor com a seguinte redação:

*“§ 3º. O Conselho de Administração da Companhia autoriza a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs); certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) e certificados de recebíveis (CRs), até o limite de R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), consideradas as emissões em conjunto, por prazo indeterminado, nos termos da lei competente.”*



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B7C510ADA

JUCESP  
31 05 23

6.3 Aprovaram a alteração do Artigo 25 § 1º do Estatuto, de modo a ampliar o prazo máximo de validade de 1 (um) ano para 2 (dois) anos das procurações a serem outorgadas pela Companhia.

*"Artigo 25. As procurações em nome da Companhia serão sempre outorgadas por 2 (dois) Diretores conjuntamente, devendo prever poderes específicos e prazo máximo de validade de 2 (dois) anos, com exceção das procurações para representação em processos judiciais ou administrativos, que poderão ter prazo indeterminado.*

*§ 1º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 2 (dois) anos."*

6.4 Aprovaram a consolidação do Estatuto Social da Companhia, nos termos do Anexo I desta Ata.

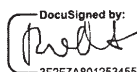
6.5 Autorizaram a Diretoria da Companhia a adotar todas as medidas e assinar quaisquer documentos necessários para a efetiva implementação das deliberações ora aprovadas.

7. **ENCERRAMENTO:** E, nada mais havendo a tratar, suspenderam-se os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, que, lida e achada conforme, foi por todos assinada. **Mesa:** Rodrigo Faria Estrada (Presidente) e Daniela Angela Rodrigues (Secretária). **Conselheiros:** Vicente Postiga Nogueira, Rodrigo Faria Estrada e Marcos Ribeiro do Valle Neto.

Confere com a original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 24 de maio de 2023.

MESA:

DocuSigned by:  


3F2F7A801253455

**Rodrigo Faria Estrada**  
Presidente

DocuSigned by:



1DA2B4818518402

**Daniela Angela Rodrigues**  
Secretária

(Página 3/11 da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 24/05/2023)



JUCESP



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

DocuSign  
31 05 20

#### ANEXO I

### ESTATUTO SOCIAL DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

#### CAPÍTULO I

#### DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

**Artigo 1º.** A sociedade anônima sob a denominação de HabitaSec Securitizadora S.A., com prazo de duração indeterminado, é regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores (“Lei nº 6.404/76”).

**Artigo 2º.** A Companhia tem sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2894, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, podendo manter filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do País ou do exterior, mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas..

**Artigo 3º.** A Companhia tem por objeto social (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, (ii) a emissão de ofertas públicas no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários, (CRIs) podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro 1997, conforme alterada, e outras disposições legais aplicáveis, (iii) a emissão de ofertas públicas, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos, (iv) a prestação de serviços de gestão e administração de créditos imobiliários e valores mobiliários próprios ou de terceiros, de Patrimônio Separado de CRI e/ou CRA, e ainda, prestação de serviço de consultoria imobiliária para fundos de investimentos, (v) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários, (vi) a emissão, distribuição de ofertas públicas, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiro e de capitais, nos termos da Resolução 60 da Comissão de Valores Imobiliários, datada de 23/12/2021, e alterações posteriores, além de outras disposições legais aplicáveis, (vii) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias e de terceiros, (viii) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos, (ix) a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia; (x) a gestão de fundos e recursos próprios e de terceiros; e (xi) a emissão de ofertas públicas, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos, nos termos da Lei 14.430 de 03/08/2022, e alterações posteriores, além de outras disposições legais aplicáveis.

**§ 1º.** A Companhia poderá realizar as atividades relativas ao seu objeto social no país ou no exterior, quer diretamente, quer através de subsidiárias, ou por intermédio de participação no capital de outras sociedades.



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

2023  
31 05 23

§ 2º. A Companhia não poderá praticar quaisquer atos estranhos ao seu objeto social.

## CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL

**Artigo 4º.** O capital social da Companhia é de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), dividido em 900.000 (novecentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

**Parágrafo único:** As ações ordinárias subscritas e não integralizadas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, créditos ou bens em até 5 (cinco) dias da data de sua subscrição.

**Artigo 5º.** Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável e do presente Estatuto Social.

**Artigo 6º.** A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do Acionista no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia. Mediante solicitação de qualquer Acionista, a Companhia emitirá certificados de ações.

**Parágrafo Único.** As despesas de desdobramento, grupamento ou substituição de certificados de ação quando solicitados pelos Acionistas, correrão por sua conta, por preço não superior ao custo.

**Artigo 7º.** Os Acionistas têm preferência para a subscrição de novas ações, na proporção das ações anteriormente possuídas. Caso algum Acionista desista por escrito do seu direito de preferência ou não se manifeste dentro de 30 (trinta) dias contados a partir da data em que a Assembleia Geral de Acionistas aprovar o aumento do capital social, caberá aos demais Acionistas, na proporção das ações possuídas, o direito à subscrição dessas novas ações.

## CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

**Artigo 8º.** Os Acionistas reunir-se-ão, ordinariamente, nos 4 (quatro) meses seguintes ao término de cada exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos Acionistas.

**Artigo 9º.** As Assembleias Gerais de Acionistas da Companhia serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência ou impedimento, pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou ainda, na ausência ou impedimento de ambos, por 2 (dois) conselheiros em conjunto. A Assembleia também poderá ser convocada na forma prevista no artigo 123 da Lei nº 6.404/76. A primeira convocação deve ser feita com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data marcada para a realização da Assembleia Geral, contado tal prazo da publicação do primeiro anúncio de convocação, do qual constará além do local, data e hora da Assembleia, a ordem do dia.



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B7051040A

100320  
31 05 20

Caso a Assembleia Geral não se realize após a primeira convocação, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias.

**Artigo 10.** Para tomar parte e votar na Assembleia Geral, o Acionista deve provar sua qualidade como tal, apresentando, com até 2 (dois) dias de antecedência da data da respectiva Assembleia Geral, documento de identidade. Os Acionistas representados por procuradores deverão apresentar as procurações no mesmo prazo estabelecido acima.

**Artigo 11.** Independentemente das formalidades de convocação para Assembleias Gerais de Acionistas previstas nos Artigos 9º e 10 acima, será considerada regularmente convocada a Assembleia a qual comparecerem todos os Acionistas da Companhia.

**Artigo 12.** Qualquer Assembleia Geral de Acionistas apenas poderá se instalar, em qualquer convocação, com a presença de Acionistas representando, no mínimo, 3/4 (três quartos) do capital social da Companhia. Desde que observadas as formalidades previstas no Artigo 10, não havendo quorum para a instalação da Assembleia em primeira convocação, a mesma poderá se instalar em segunda convocação, observado que a instalação em segunda convocação deve se dar no mínimo 48 (quarenta e oito) horas após a data para a qual fora convocada a Assembleia Geral em primeira convocação e sempre para deliberar sobre as matérias previstas na convocação original.

**Artigo 13.** As Assembleias Gerais de Acionistas serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração. Caso o Presidente do Conselho de Administração não esteja presente, a Assembleia deverá ser presidida por qualquer outro Conselheiro ou pelo representante de qualquer Acionista, cabendo ao presidente da Assembleia designar um dos presentes para atuar como Secretário.

**Artigo 14.** Somente poderão participar da Assembleia Geral os Acionistas titulares de ações que estiverem registradas em seu nome, no livro próprio, até 48 (quarenta e oito) horas antes da data marcada para a realização da referida Assembleia Geral.

**Artigo 15.** Sem prejuízo das demais matérias previstas em lei, é da competência da Assembleia Geral:

- (i) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e, se instalado, do Conselho Fiscal;
- (ii) fixar os honorários globais dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a remuneração dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- (iii) deliberar, de acordo com a proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;
- (iv) deliberar sobre a solicitação de recuperação judicial ou extrajudicial ou pedido de autofalência pela Companhia e/ou decisão sobre a forma de exercício do seu direito de voto em Assembleias gerais de suas sociedades controladas ("Controladas") que trate de solicitação de recuperação judicial ou extrajudicial ou pedido de autofalência pelas Controladas;
- (v) deliberar sobre a dissolução ou liquidação da Companhia e/ou decisão sobre a forma de exercício de seu direito de voto em Assembleias gerais de suas Controladas que trate de dissolução ou liquidação das Controladas;



00000000  
31 05 20

- (vi) eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; e
- (vii) a modificação de seu objeto social e/ou quaisquer alterações deste Estatuto Social.

#### CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

##### Seção I - Disposições Comuns aos Órgãos da Administração

**Artigo 16.** A Companhia é administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, com os poderes conferidos por lei e de acordo com o presente Estatuto Social.

**Artigo 17.** A remuneração global do Conselho de Administração e da Diretoria será fixada anualmente pela Assembleia Geral, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a remuneração individual de cada Diretor.

**Artigo 18.** Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria tomarão posse mediante assinatura do respectivo termo nos livros das Atas do Conselho de Administração e da Diretoria.

##### Seção II - Conselho de Administração

**Artigo 19.** O Conselho de Administração será composto de no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros, com mandato unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

**Parágrafo Único.** É de competência da Assembleia Geral da Companhia a escolha do Presidente do Conselho de Administração. O preenchimento do referido cargo será deliberado na Assembleia Geral Ordinária que eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia.

**Artigo 20.** As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas por qualquer Conselheiro mediante notificação, por escrito e com comprovante de recebimento, aos demais Conselheiros com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência da data pretendida para a reunião em questão. A notificação especificará todos os assuntos a serem discutidos e votados na reunião e incluirá todas as informações relevantes necessárias à instrução dos Conselheiros sobre tais assuntos. Na reunião do Conselho de Administração, os Conselheiros somente discutirão e tratarão dos assuntos incluídos na notificação, a menos que acordado de outra forma pelo voto unânime de todos os Conselheiros presentes, observadas as regras do Artigo 21 abaixo.

**§ 1º.** Independentemente das formalidades de convocação para as reuniões do Conselho de Administração previstas no *caput* deste Artigo 20, será considerada regularmente convocada a reunião do Conselho de Administração à qual comparecerem todos os membros.

**§ 2º.** As reuniões do Conselho de Administração poderão ser realizadas por conferência telefônica, video conferência ou por qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação do membro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião.



DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

010520

**Artigo 21.** A reunião do Conselho de Administração será instalada, em qualquer convocação, com a presença da maioria dos seus membros. Não havendo reunião em atendimento à primeira convocação, a reunião em atendimento à segunda convocação será realizada no 3º (terceiro) dia útil subsequente. Os Acionistas envidarão todos os esforços razoáveis para assegurar que seus respectivos Conselheiros compareçam a cada uma das reuniões do Conselho de Administração.

**Artigo 22.** As deliberações do Conselho de Administração em relação a todas e quaisquer matérias de sua competência somente serão consideradas aprovadas, em qualquer convocação, se contarem com o voto favorável de **3/4** (três quartos) dos membros do Conselho de Administração, incluindo, sem limitação, a aprovação de qualquer das matérias listadas abaixo e observado, em caso de empate, o voto de qualidade do Presidente do Conselho de Administração:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia e das suas subsidiárias e Controladas, compreendendo suas respectivas políticas comercial, administrativo-financeira e de recursos humanos, bem como as suas respectivas estratégias globais de longo prazo, inclusive planos de negócios;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, dentro da competência da Diretoria constante do presente Estatuto Social, incluindo a definição da política geral de benefícios, remuneração, salários, bônus, participação nos lucros e opções de ações para os Diretores, respeitadas as atribuições da Assembleia Geral;
- (iii) manifestar-se, previamente, sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- (iv) escolher e destituir auditores independentes;
- (v) composição e competência da Diretoria;
- (vi) fiscalizar a gestão dos diretores, e examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (vii) aprovar a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e de certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) que excederem ao valor teto, indicado no parágrafo terceiro, infra; e
- (viii) aprovar previamente os atos mencionados no § 2º do Artigo 24 abaixo.

**§ 1º.** Fica vedada a aprovação da contratação de qualquer empréstimo, obrigação ou garantia de qualquer natureza da Companhia que seja injustificado ou que tenha finalidade alheia ao objeto da Companhia.

**§ 2º.** É vedada, ainda, a concessão de avais, fianças ou qualquer outra garantia pela Companhia em favor de terceiros nos termos do parágrafo 1º acima, inclusive em benefício dos administradores, diretores ou Acionistas da Companhia.

**§ 3º.** O Conselho de Administração da Companhia autoriza a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs); certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) e certificados de recebíveis (CRs), até o limite de R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), consideradas as emissões em conjunto, por prazo indeterminado, nos termos da lei competente.







DocuSign Envelope ID: 106BC184-4A13-41A8-B18A-188B70510ADA

LUCEAP  
31 05 20

§ 4°. O saldo remanescente, após atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de Acionistas, observada a legislação aplicável.

§ 5°. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

§ 6°. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar aos seus Acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

§ 7°. A Assembleia Geral pode, desde que não haja oposição de qualquer acionista presente, deliberar a distribuição de dividendo inferior ao obrigatório, ou a retenção de todo o lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 202, §3º da Lei nº 6.404/76.

#### CAPÍTULO VII LIQUIDAÇÃO

**Artigo 29.** A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, sendo a Assembleia Geral o órgão competente para determinar o modo de liquidação e indicar o liquidante e o Conselho Fiscal para tal finalidade.

**Artigo 30.** No caso de liquidação da Companhia, depois de pagos ou garantidos os credores, serão apurados os haveres sociais, sendo que o ativo remanescente, se existente, deverá ser distribuído aos Acionistas na mesma proporção do número de ações por eles detidos no capital social da Companhia.

#### CAPÍTULO VIII FORO

**Artigo 31.** Para dirimir todas e quaisquer dúvidas e/ou controvérsias oriundas deste Estatuto Social, fica desde já eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

#### CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES GERAIS

**Artigo 32.** Eventual Acordo de Acionistas, que possa vir a ser registrado na sede da Companhia, que estabeleça cláusulas e condições em caso de alienação de ações de sua emissão, discipline o direito de preferência na respectiva aquisição ou regule o exercício do direito de voto dos Acionistas, deverá ser respeitado pela Companhia e sua administração, nos termos do artigo 118 da Lei nº 6.404/76."



DOCUSP  
31 05 23

DocuSign

### Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 106BC1844A1341A8B18A188B70510ADA  
Assunto: Complete com a DocuSign: 2023.05.24 AGE\_estatuto-limite emissoes\_final.docx  
Envelope fonte:  
Documentar páginas: 11 Assinaturas: 2  
Certificar páginas: 5 Rubrica: 0  
Assinatura guiada: Ativado  
Selo com EnvelopeID (ID do envelope): Ativado  
Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Status: Concluído

Remetente do envelope:  
Daniela Angela Rodrigues  
Avenida Brigadeiro Faria Lima 2894  
nil  
São Paulo, WA 01451902  
daniela.rodrigues@habitasec.com.br  
Endereço IP: 187.116.77.210

### Rastreamento de registros

Status: Original Portador: Daniela Angela Rodrigues  
24/05/2023 17:21:53 daniela.rodrigues@habitasec.com.br

Local: DocuSign

### Eventos do signatário

Daniela Angela Rodrigues  
daniela.rodrigues@habitasec.com.br  
Diretora Jurídico e Compliance  
Habitasec Securitizadora S/A  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

### Assinatura

DocuSigned by:  
*Daniela Angela Rodrigues*  
1DA27681851B482

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 187.116.77.210

### Registro de hora e data

Enviado: 24/05/2023 17:22:33  
Visualizado: 24/05/2023 17:22:47  
Assinado: 24/05/2023 17:22:52

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Rodrigo Faria Estrada  
roestrada@habitasec.com.br  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:  
*Rodrigo Faria Estrada*  
3F2F7A012B3455

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo  
Usando endereço IP: 85.243.23.201

Enviado: 24/05/2023 17:22:33  
Visualizado: 25/05/2023 05:27:47  
Assinado: 25/05/2023 05:27:54

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/05/2023 05:27:47  
ID: 2f2f7e8a-766f-4b1d-ae9f-3e98b4d12d89

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	24/05/2023 17:22:33
Entrega certificada	Segurança verificada	25/05/2023 05:27:47



DUCESP

21 05 23

**Eventos de resumo do envelope**

Assinatura concluída  
Concluído

**Status**

Segurança verificada  
Segurança verificada

**Carimbo de data/hora**

25/05/2023 05:27:54  
25/05/2023 05:27:54

**Eventos de pagamento**

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico**

**Status**

**Carimbo de data/hora**

SEM VALOR DE CERTIDÃO



DUCESP  
31 05 23

Declaração de Autenticidade

Eu, Luis Guilherme de Souza Silva, com inscrição ativa na OAB/SP nº 316.225, expedida em 02/03/2012, inscrito no CPF/ME nº 355.147.028-63, DECLARO, sob as penas da lei e sem prejuízo de quaisquer sanções administrativas, que as assinaturas dos documentos abaixo e ora apresentados para registro são autênticas e condizem com as originais.

- 1 via da OAB/SP nº 316.225 de Luis Guilherme de Souza Silva, contendo 1 folha;
- 1 via Capa de Requerimento, contendo 1 folha;
- 3 vias Ata Assembleia Geral HABITASEC SECURITIZADORA S.A., contendo 11 folhas;

São Paulo, 25 de maio de 2023.

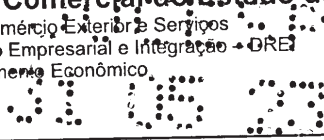
  
Luis Guilherme de Souza Silva

OAB/SP nº 316.225



## JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços  
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico



### ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Nº DO PROTOCOLO 032417770-4	NIRE 3530035206-8	NOME EMPRESARIAL HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
--------------------------------	----------------------	---

#### DESCRIÇÃO

Deliberar sobre (i) adequação do Artigo 3º item (vi) do Estatuto Social, e inclusão do item (xi), de modo a atualizar a legislação competente para a Resolução 60 da Comissão de Valores Mobiliários vigente a partir de 23/12/2021 e Lei 14.430 de 03/08/2022; (ii) ajustar o Artigo 22 § 3º do Estatuto de modo a ampliar o limite de emissões de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) para R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), bem como a inclusão da possibilidade de emissão de certificados de recebíveis observando o referido valor limite, conforme deliberado em Reunião do Conselho de Administração ocorrida em 24 de maio de 2023; (iii) adequação do Artigo 25 § 1º do Estatuto de modo a ampliar o prazo máximo de validade das procurações outorgadas pela Companhia; e (iv) a autorização à Diretoria da Companhia para adotar todas as medidas e assinar quaisquer documentos necessários para a efetiva implementação das deliberações aprovadas.



## **ANEXO C**

---

ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA DEVEDORA





JUCESP PROTOCOLO  
0.566.541/22-1



**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ/ME nº 49.263.189/0001-02  
NIRE 35.300.340.337 | Código CVM nº 20877

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 9 DE MAIO DE 2022 EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 9 dias de maio de 2022, às 15 horas, por meio de videoconferência na plataforma "Zoom", nos termos do artigo 124, parágrafo 2º-A da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações") e do artigo 21-C da Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 81").
- 2. CONVOCAÇÃO:** O edital de convocação foi publicado no jornal "*O Estado de S. Paulo*", nas edições dos dias 30 de abril de 2022, 2 e 3 de maio de 2022, nas páginas B19, B5 e B13, respectivamente, na forma do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.
- 3. PRESENÇA:** A Assembleia Extraordinária foi instalada, em segunda convocação, com a presença de acionistas titulares de 51,35% (cinquenta e um inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) do capital social, considerando-se os acionistas presentes por meio da plataforma digital, bem como aqueles que haviam manifestado seu voto por boletim de voto a distância para fins da 1ª convocação, nos termos do parágrafo único do art. 127 da Lei das S.A. e dos artigos 21-V e 21-X da Resolução CVM 81.
- 4. MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Henrique Borenstein, Presidente do Conselho de Administração, e secretariados pelo Sr. Franco Gerodetti Neto, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores.
- 5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a alteração do Estatuto Social da Companhia para incluir a previsão de comitê de auditoria estatutário nos termos da Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, e sua posterior consolidação.
- 6. DELIBERAÇÕES:** Inicialmente, o Presidente da mesa fez a leitura do mapa de votação consolidado dos votos proferidos por meio do boletim de voto a distância e, após consulta do Secretário, foram aprovados por unanimidade: (i) a dispensa da leitura dos documentos relacionados às matérias a serem deliberadas; e (ii) a lavratura da ata em forma de sumário,



JUCESP  
24 05 22

bem como sua publicação com omissão das assinaturas, nos termos do artigo 130, §§ 1º e 2º da Lei das S.A.

Em seguida, os acionistas deliberaram aprovar, por unanimidade de votos, em conformidade com o mapa de votação constante do **Anexo I** à presente ata, a alteração do Estatuto Social da Companhia para incluir os artigos 25 e 26, integrantes da nova Seção III, com a seguinte redação:

**"SEÇÃO III - ÓRGÃOS DE ASSESSORAMENTO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 25** - Sem prejuízo da faculdade do Conselho de Administração prevista no parágrafo único do Artigo 11 acima, a Companhia terá um Comitê de Auditoria que será órgão de assessoramento vinculado diretamente ao Conselho de Administração regido pelo regimento interno aprovado pelo Conselho de Administração.

**§1º** - O Comitê de Auditoria será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo 5 (cinco) membros, indicados e nomeados pelo Conselho de Administração para mandato de 2 (dois) anos, coincidente com o mandato dos membros do Conselho de Administração, sendo permitida sua reeleição para sucessivos mandatos, observado o prazo máximo de 10 (dez) anos, sendo certo que:

- (i) a maioria dos membros do Comitê de Auditoria deve ser independente, nos termos da Resolução CVM nº 23/21 ou norma que venha a substituí-la;
- (ii) 1 (um) membro deve ser designado coordenador do Comitê de Auditoria pelo Conselho de Administração e terá as competências previstas no regimento interno;
- (iii) ao menos 1 (um) dos membros do Comitê de Auditoria deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária nos termos da Resolução CVM nº 23/21 (ou norma que venha a substituí-la);
- (iv) ao menos 1 (um) dos membros do Comitê de Auditoria deve ser Conselheiro Independente da Companhia, nos termos do Regulamento do Novo Mercado;
- (v) o mesmo membro do Comitê de Auditoria poderá acumular as duas características previstas nas alíneas (b) e (c) acima.

**§2º** - É vedada a participação, como membro do Comitê de Auditoria, de acionista controlador da Companhia, direto ou indireto (se houver), diretor da Companhia, diretor de seu acionista controlador, direto ou indireto (se houver), ou de sociedades controladas,



DUCEXP  
24 05 22

*coligadas ou sociedades sob controle comum com a Companhia, e de qualquer pessoa que possua vínculo de subordinação com as pessoas anteriormente mencionadas.*

**§3º** - Serão aplicáveis aos membros do Comitê de Auditoria as mesmas obrigações e vedações impostas pela lei, por este Estatuto e pelo Regulamento do Novo Mercado aos Administradores da Companhia.

**§4º** - Os membros do Comitê devem atender aos requisitos previstos no art. 147 da Lei nº 6.404/76 e tomarão posse nos seus cargos mediante assinatura de termo de posse, que deverá contemplar sua sujeição à cláusula compromissória constante do Artigo 48 abaixo.

**Artigo 26** – Compete ao Comitê de Auditoria assessorar o Conselho de Administração na supervisão, dentre outras matérias:

- (i) *da qualidade e integridade das demonstrações financeiras e de relatórios financeiros relevantes enviados a órgãos reguladores, inclusive das informações e medições divulgadas com base em dados contábeis ajustados e em dados não contábeis que acrescentem elementos não previstos na estrutura dos relatórios usuais das demonstrações financeiras;*
- (ii) *da aderência da Companhia aos requerimentos legais e regulamentares;*
- (iii) *dos aspectos pertinentes à qualificação, performance e independência dos auditores independentes;*
- (iv) *da avaliação e monitoramento dos riscos corporativos e respectivos controles internos;*
- (v) *das transações com partes relacionadas.”*

Ato contínuo, os acionistas aprovaram a renumeração dos artigos seguintes do Estatuto Social para refletir a inclusão dos artigos 25 e 26, e sua posterior consolidação, nos termos da Proposta da Administração.

7. **ENCERRAMENTO E LAVRATURA DA ATA:** Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem quisesse se manifestar e ante a ausência de manifestações, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, a qual foi lida, aprovada e assinada por todos, nos termos dos §§ 1º e 2º do artigo 21-V da Resolução CVM 81.





JUCESP  
24 05 22

*Certifico para os devidos fins que a presente é cópia fiel e confere com a ata original lavrada no livro próprio e que são autênticas, no mesmo livro, as assinaturas nele apostas.*

Mogi das Cruzes, 9 de maio de 2022.

Mesa:

  
Henrique Borenstein  
Presidente

  
Franco Gerodetti Neto  
Secretário





JUCESP  
24 05 22

**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ/ME nº 49.263.189/0001-02

NIRE 35.300.340.337 | Código CVM nº 20877

**ANEXO I**

**MAPA FINAL DE VOTAÇÃO SINTÉTICO**

Descrição da Deliberação	Voto	Quantidade de ações	% de ações presentes
Deliberar sobre a reforma do Estatuto Social da Companhia para a inclusão dos artigos 25 e 26, a renumeração dos demais artigos do Estatuto Social e sua posterior consolidação, nos termos da Proposta da Administração.	Aprovações	68.132.922	100%
	Rejeições	0	0%
	Abstenções	0	0%



DUCESP  
24 05 22

**ESTATUTO SOCIAL DA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.  
CONSOLIDADO EM 9 DE MAIO DE 2022**

**Artigo 1º** - A Helbor Empreendimentos S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, regida por este Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

**Artigo 2º** - A Companhia tem sua sede social e domicílio legal na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, CEP 08780-500.

**Parágrafo Único.** A Companhia poderá abrir, manter e fechar filiais, sucursais, escritórios, depósitos, representantes e agências em todo o território nacional e no exterior, mediante decisão de seu Conselho de Administração.

**Artigo 3º** - A Companhia tem por objeto social: (i) a incorporação de imóveis; (ii) a compra e venda de imóveis; (iii) a administração de loteamentos; (iv) a intermediação imobiliária; (v) a participação em outras sociedades na qualidade de acionista ou quotista; (vi) a gestão, análise e administração de projetos técnicos de engenharia; e (vii) a administração em geral de empresas e empreendimentos imobiliários.

**Artigo 4º** - A Companhia é constituída por prazo indeterminado.

**Artigo 5º** - Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores,

Administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado.

**CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL E AÇÕES**

**Artigo 6º** - O capital social é de R\$ 1.310.225.371,46 (um bilhão, trezentos e dez milhões, duzentos e vinte e cinco mil, trezentos e setenta e um reais e quarenta e seis centavos), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 133.851.072 (cento e trinta e três milhões, oitocentas e cinquenta e uma mil e setenta e duas) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

**§1º** - Cada ação ordinária confere o direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais de acionistas.



DUCEP  
24 05 22

**§2º** - A Companhia não poderá emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias.

**§3º** - As ações da Companhia são, em sua integralidade, mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, junto a instituição financeira autorizada pela CVM, com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados.

**§4º** - O custo de transferência e averbação, assim como o custo do serviço relativo às ações custodiadas, poderá ser cobrado diretamente do acionista pela instituição depositária, conforme venha a ser definido no contrato de custódia, observados os limites máximos fixados pela CVM.

**§5º** - A Companhia poderá emitir ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, sem direito de preferência para os seus acionistas, cuja colocação seja feita mediante

venda em bolsa de valores ou subscrição pública, (ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, ou (iii) nos termos de lei especial de incentivos fiscais. Também não haverá direito de preferência na outorga e no exercício de opção de compra de ações, na forma do disposto no Artigo 171, §3º, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada ("Lei nº 6.404/76").

**§6º** - A não ser pelas hipóteses do §5º deste Artigo 6º, os acionistas terão direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da data de deliberação da Assembleia Geral pertinente.

**Artigo 7º** - O capital social da Companhia poderá ser aumentado até o montante de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará o preço da emissão e as demais condições da respectiva subscrição e integralização das ações nos limites do capital autorizado.

**Artigo 8º** - A Companhia poderá outorgar opção de compra de ações a seus administradores ou empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedade sob seu controle, dentro do limite do capital autorizado, de acordo com o plano de outorga de opções que venha a ser aprovado pela Assembleia Geral.



UCCESP  
24 05 22

### CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

**Artigo 9º** - A Assembleia Geral que for convocada e instalada de acordo com a legislação aplicável e as disposições deste Estatuto Social tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e aprovar todas as resoluções que julgar convenientes a seus interesses e desenvolvimento.

**Artigo 10** - A Assembleia Geral de acionistas reunir-se-á: (i) ordinariamente, uma vez por ano, nos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social para os fins previstos em lei; e (ii) extraordinariamente, sempre que os interesses da Companhia o exigirem, observadas as previsões legais e estatutárias.

**§1º** - A Assembleia Geral de acionistas será convocada pelo presidente do Conselho de Administração, pelo vice-presidente do Conselho de Administração, por quaisquer outros 2 (dois) membros do Conselho de Administração ou, ainda, de acordo com a Lei nº 6.404/76.

**§2º** - A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por outro membro do Conselho de Administração ou da Diretoria da Companhia que estiver presente e vier a ser escolhido pelos acionistas. O presidente da Assembleia Geral indicará o secretário da reunião.

**§3º** - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos, ressalvadas as exceções previstas em lei e neste Estatuto Social, não se computando os votos em branco.

**§ 4º** - A Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes dos respectivos editais de convocação, que deverão indicar adequadamente as matérias a serem deliberadas.

### CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

#### SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

**Artigo 11** - A Companhia será administrada e gerida por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, na forma da lei e deste Estatuto Social, sendo os conselheiros eleitos pela Assembleia Geral e os diretores eleitos pelo Conselho de Administração.

**Parágrafo Único.** O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, sempre no intuito de assessorar o Conselho de Administração, sendo integrados por pessoas por ele designadas

A



2023  
24 05 23

dentre os membros da administração ou terceiros que preencham os requisitos legais e regulamentares para exercerem o cargo de administradores da companhia.

**Artigo 12** - Os administradores serão investidos em seus cargos mediante assinatura do termo de posse no livro próprio, dentro de 30 (trinta) dias que se seguirem à sua eleição, e ficam dispensados de prestar caução para garantia de sua gestão. A posse dos administradores fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 4B, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

**Artigo 13** - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas, ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo interesse da Companhia.

**Artigo 14** - A remuneração dos administradores será fixada pela Assembleia Geral. A Assembleia Geral poderá fixar uma verba global para os administradores, caso em que caberá ao Conselho de Administração deliberar a respeito de sua distribuição entre seus membros e a Diretoria.

**Artigo 15** - Imediatamente após a investidura no cargo, os administradores deverão comunicar à Companhia a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, incluindo seus derivativos.

## SEÇÃO II - CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 16** - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, facultada a eleição de suplentes para cada um de seus membros, devendo todos serem pessoas naturais, residentes ou não no país. Os membros do Conselho de Administração serão eleitos ou destituídos pela Assembleia Geral, para um mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

**Artigo 17** - No mínimo 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, dos membros do Conselho de Administração deverão ser Conselheiros Independentes, conforme definido no Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao conselho de administração como conselheiros independentes ser deliberada na assembleia geral que os



JUL 23 2020

eleger.

**§1º** - Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido neste Artigo, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

**§2º** - Enquanto a Companhia tiver Acionista Controlador, na hipótese da eleição dos membros do Conselho de Administração ser procedida pelo voto múltiplo ou com a utilização da faculdade de que trata o art. 141, §§ 4º e 5º da Lei nº 6.404/76, será assegurado aos acionistas minoritários presentes à assembleia geral, desde que titulares de pelo menos 20% (vinte por cento) do capital social, a eleição de 2 (dois) membros do Conselho de Administração.

**Artigo 18** - Na eleição dos membros do Conselho de Administração, a Assembleia Geral primeiramente determinará, pelo voto majoritário, o número de membros efetivos do conselho a serem eleitos e, se for o caso, o de suplentes.

**Artigo 19** - O conselheiro deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembleia Geral, aquele que (i) ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia, ou (ii) possuir ou representar interesse conflitante com a Companhia. Não poderá ser exercido o direito de voto pelo conselheiro caso se configurem, supervenientemente, esses fatores de impedimento.

**Artigo 20** - Os membros do Conselho de Administração deverão permanecer em seus cargos e no exercício de suas funções até que sejam eleitos seus substitutos ou assumam os seus respectivos suplentes, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembleia Geral.

**Artigo 21** - O Conselho de Administração terá um presidente e um vice-presidente, que serão nomeados pela mesma Assembleia Geral que eleger seus demais membros.

**Parágrafo Único.** Os cargos de presidente do conselho de administração e de diretor presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa

**Artigo 22** - No caso de ausência ou impedimento temporário do presidente do Conselho de Administração, suas funções devem ser exercidas pelo vice-presidente do Conselho de Administração. Na ausência ou impedimento temporário do vice-presidente, suas funções devem ser exercidas pelo conselheiro efetivo indicado para tanto pela maioria dos demais conselheiros. No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro



DUCEBP  
24 05 20

conselheiro, suas funções devem ser exercidas por outro conselheiro a quem tenha outorgado poderes para tanto, ou, não tendo havido tal outorga, pelo conselheiro efetivo indicado pelos demais conselheiros para assumir tais funções.

**Parágrafo Único.** Na hipótese de vacância de qualquer dos cargos de membro do Conselho de Administração e de inexistência de suplente, o membro substituto será eleito pelo voto da maioria dos demais conselheiros efetivos e servirá até a primeira Assembleia Geral subsequente, quando se procederá à eleição de novo membro. Para os fins deste Artigo, ocorrerá a vacância de um cargo de membro do Conselho de Administração quando ocorrer a destituição, renúncia, morte, impedimento comprovado, invalidez ou ausência injustificada por mais de 2 (duas) reuniões consecutivas do Conselho de Administração.

**Artigo 23** - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado por seu presidente, por seu vice-presidente ou por deliberação da maioria de seus membros ou, ainda, por solicitação da Diretoria, quando os interesses sociais assim o exigirem, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, salvo casos de manifesta urgência, quando o prazo poderá ser reduzido. As convocações deverão informar a data, horário e as matérias que constarão da ordem do dia da reunião.

**§1º** - As reuniões do Conselho de Administração somente se instalarão em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, 3 (três) dos membros em exercício na Companhia ou com maioria simples dos membros em exercício, o que for maior e, em segunda convocação, com a maioria simples dos membros em exercício.

**§2º** - Estando presentes à reunião todos os membros do Conselho de Administração, estes poderão, se assim o desejarem, dispensar o aviso de convocação prévia, bem como acrescentar outros assuntos à ordem do dia proposta.

**§3º** - Cada membro do Conselho de Administração em exercício terá direito a 1 (um) voto nas reuniões do órgão, seja pessoalmente ou representado por um de seus pares, mediante apresentação de procuração específica para a reunião em pauta, incluindo o voto do membro do Conselho de Administração ausente e sua justificativa. Serão considerados válidos os votos dos membros do Conselho de Administração que tenham sido enviados, por escrito, até o término da reunião do Conselho de Administração.

**§4º** - Nas deliberações do Conselho de Administração, o presidente, além do voto próprio, terá direito ao voto de qualidade, no caso de empate na votação.

**§5º** - As matérias aprovadas e deliberações tomadas nas reuniões do Conselho de



2023

Administração serão válidas se tiverem voto favorável da maioria dos membros presentes e serão lavradas atas em livro próprio; e, sempre que contiverem deliberações destinadas a produzir efeitos perante terceiros, seus extratos serão arquivados no registro do comércio e publicados.

**§6º** - Os conselheiros poderão participar das reuniões do Conselho de Administração por intermédio de conferência telefônica, vídeo-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação do conselheiro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião. Nesse caso, os conselheiros serão considerados presentes à reunião e deverão assinar a correspondente ata.

**Artigo 24** - As deliberações sobre as matérias abaixo relacionadas competirão ao Conselho de Administração:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, aprovando as diretrizes, políticas empresariais e objetivos básicos para todas as áreas principais da atuação da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os diretores e fixar suas atribuições, observado o que a respeito dispuser este Estatuto Social e a lei;
- (iii) acompanhar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração, e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembleia Geral de acionistas, sempre que necessário ou nos casos previstos em lei;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas apresentadas pela Diretoria, bem como as demonstrações financeiras anuais e intermediárias da Companhia;
- (vi) decidir sobre a emissão, pela Companhia, de ações dentro do limite do capital autorizado e propor a emissão de ações em limite superior ao do capital autorizado ou de outros valores mobiliários conversíveis em ações;
- (vii) nomear ou destituir os auditores independentes, aprovar as atribuições da área de auditoria interna, bem como homologar o plano de auditoria interna;
- (viii) observadas as disposições legais, aprovar a política de dividendos da



JUCESP  
24 05 22

Companhia e declarar, no curso do exercício social e até a Assembleia Geral, dividendos intermediários, inclusive a título de antecipação parcial ou total do dividendo mínimo obrigatório, à conta de lucros apurados em balanço semestral, trimestral ou em período menor de tempo ou de lucros acumulados ou reservas de lucros existentes no último balanço, bem como deliberar sobre a aprovação e o pagamento de juros sobre o capital próprio;

- (ix) deliberar, observado o disposto no Artigo 38 deste Estatuto Social, acerca de orçamentos de capital elaborados pela Diretoria na forma do art. 196 da Lei nº 6.404/76;
- (x) aprovar a aquisição, pela Companhia, de participação em outras sociedades cujo valor seja superior a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) e orientar os diretores acerca da condução geral dos negócios dessas sociedades em cujo capital social a Companhia detiver participação;
- (xi) aprovar ou modificar o plano de negócios da Companhia;
- (xii) autorizar a contratação, pela Companhia, de qualquer operação que envolva valores superiores a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), relacionada com a aquisição, alienação ou oneração de bens do ativo permanente da Companhia;
- (xiii) autorizar a contratação, pela Companhia, de qualquer operação que envolva valores superiores a R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), relacionada com a contratação de empréstimos ou financiamentos pela Companhia, na condição de mutuante ou mutuária;
- (xiv) aprovar a prestação de garantias, pela Companhia, em operações de sociedades em cujo capital social a Companhia detiver participação;
- (xv) aprovar a celebração de contratos entre a Companhia, ou sociedades em cujo capital social a Companhia detiver participação, e qualquer de seus acionistas ou controladores de seus acionistas ou empresas que sejam controladas ou coligadas dos acionistas da Companhia ou de seus controladores;
- (xvi) autorizar a realização de atos que importem em renúncia, pela Companhia, de direitos em valor agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);



DUPLICATA  
24 05 20

- (xvii) autorizar a aquisição, pela Companhia, de ações de sua própria emissão para cancelamento ou manutenção em tesouraria para posterior alienação;
- (xviii) aprovar a realização de investimentos e despesas de capital não previstos no plano de negócios da Companhia;
- (xix) orientar a manifestação do voto da Companhia nas assembleias gerais das sociedades em cujo capital social a Companhia detiver participação, que tiverem por objeto a eleição de membros dos respectivos conselhos de administração;
- (xx) aprovar políticas de remuneração, bem como propor plano de participação de administradores e empregados nos lucros e resultados da Companhia;
- (xxi) aprovar a emissão, para subscrição pública, de notas promissórias comerciais pela Companhia;
- (xxii) sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, para distribuição pública ou privada, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;
- (xxiii) aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;
- (xxiv) elaborar e divulgar parecer fundamentado, favorável ou contrário à aceitação de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, nos termos do Regulamento do Novo Mercado; e
- (xxv) resolver casos omissos neste Estatuto Social e exercer outras atribuições que a lei ou este Estatuto Social não confirmam a outro órgão da Companhia.

**Parágrafo Único.** Os valores mencionados neste Artigo serão corrigidos anualmente a partir de 1º de janeiro de 2010, pela variação do IGP-M/FGV, índice geral de preços ao mercado calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo.

### SEÇÃO III - ÓRGÃOS DE ACESSORAMENTO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 25** – Sem prejuízo da faculdade do Conselho de Administração prevista no parágrafo



DUCESP  
24 05 22

único do Artigo 11 acima, a Companhia terá um Comitê de Auditoria que será órgão de assessoramento vinculado diretamente ao Conselho de Administração regido pelo regimento interno aprovado pelo Conselho de Administração.

**§1º** - O Comitê de Auditoria será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo 5 (cinco) membros, indicados e nomeados pelo Conselho de Administração para mandato de 2 (dois) anos, coincidente com o mandato dos membros do Conselho de Administração, sendo permitida sua reeleição para sucessivos mandatos, observado o prazo máximo de 10 (dez) anos, sendo certo que:

- (i) a maioria dos membros do Comitê de Auditoria deve ser independente, nos termos da Resolução CVM nº 23/21 ou norma que venha a substituí-la;
- (ii) 1 (um) membro deve ser designado coordenador do Comitê de Auditoria pelo Conselho de Administração e terá as competências previstas no regimento interno;
- (iii) ao menos 1 (um) dos membros do Comitê de Auditoria deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária nos termos da Resolução CVM nº 23/21 (ou norma que venha a substituí-la);
- (iv) ao menos 1 (um) dos membros do Comitê de Auditoria deve ser Conselheiro Independente da Companhia, nos termos do Regulamento do Novo Mercado;
- (v) o mesmo membro do Comitê de Auditoria poderá acumular as duas características previstas nas alíneas (b) e (c) acima.

**§2º** - É vedada a participação, como membro do Comitê de Auditoria, de acionista controlador da Companhia, direto ou indireto (se houver), diretor da Companhia, diretor de seu acionista controlador, direto ou indireto (se houver), ou de sociedades controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum com a Companhia, e de qualquer pessoa que possua vínculo de subordinação com as pessoas anteriormente mencionadas.

**§3º** - Serão aplicáveis aos membros do Comitê de Auditoria as mesmas obrigações e vedações impostas pela lei, por este Estatuto e pelo Regulamento do Novo Mercado aos Administradores da Companhia.

**§4º** - Os membros do Comitê devem atender aos requisitos previstos no art. 147 da Lei nº 6.404/76 e tomarão posse nos seus cargos mediante assinatura de termo de posse, que



DUCEB  
24 05 20

deverá contemplar sua sujeição à cláusula compromissória constante do Artigo 48 abaixo.

**Artigo 26** – Compete ao Comitê de Auditoria assessorar o Conselho de Administração na supervisão, dentre outras matérias:

- (i) da qualidade e integridade das demonstrações financeiras e de relatórios financeiros relevantes enviados a órgãos reguladores, inclusive das informações e medições divulgadas com base em dados contábeis ajustados e em dados não contábeis que acrescentem elementos não previstos na estrutura dos relatórios usuais das demonstrações financeiras;
- (ii) da aderência da Companhia aos requerimentos legais e regulamentares;
- (iii) dos aspectos pertinentes à qualificação, performance e independência dos auditores independentes;
- (iv) da avaliação e monitoramento dos riscos corporativos e respectivos controles internos;
- (v) das transações com partes relacionadas.

#### SEÇÃO IV - DIRETORIA

**Artigo 27** - A Diretoria será composta por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 11 (onze) diretores. Exceto pelo diretor presidente, diretor vice-presidente executivo, diretor vice-presidente administrativo, diretor financeiro, diretor de relações com investidores, diretor de marketing, diretor contábil, diretor técnico e diretor de vendas, os demais diretores terão a designação estabelecida pelo Conselho de Administração.

**Parágrafo Único.** Os diretores serão eleitos para um período de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

**Artigo 28** - Os diretores terão plenos poderes para administrar e gerir os negócios da Companhia, de acordo com suas atribuições, permanecendo sujeitos ao cumprimento das exigências estabelecidas em lei e neste Estatuto Social.

**§1º** - Na ausência ou impedimento temporário do diretor presidente, suas funções serão exercidas temporária e cumulativamente pelo diretor vice-presidente executivo. Na ausência ou impedimento temporário de qualquer outro diretor, suas funções serão exercidas temporária e cumulativamente pelo diretor presidente.



DIRETOR  
24 05 22

**§2º** - No caso de vacância de qualquer cargo na Diretoria, o Conselho de Administração deverá, na primeira reunião realizada posteriormente, preencher o cargo vago. No caso de vacância do cargo de diretor presidente, o Conselho de Administração deverá, necessariamente, reunir-se no prazo máximo de 5 (cinco) dias após tal evento para escolher o substituto. Para os fins deste Artigo, o cargo de qualquer diretor será considerado vago se ocorrer a destituição, renúncia, morte, incapacidade comprovada, impedimento ou ausência injustificada por mais de 4 (quatro) dias consecutivos.

**Artigo 29** - A representação ativa e passiva da Companhia, em juízo ou fora dele, será sempre exercida (i) pelo diretor presidente ou pelo diretor vice-presidente executivo, individualmente; (ii) pelo diretor vice-presidente administrativo ou pelo diretor financeiro em conjunto com qualquer outro diretor; (iii) pelo diretor vice-presidente administrativo ou pelo diretor financeiro em conjunto com 1 (um) procurador com poderes especiais e específicos; ou (iv) por 2 (dois) procuradores com poderes especiais e específicos.

**Parágrafo Único.** Os instrumentos de mandato serão sempre assinados (i) pelo diretor presidente ou pelo diretor vice-presidente executivo, individualmente, ou (ii) pelo diretor vice-presidente administrativo ou pelo diretor financeiro em conjunto com qualquer outro diretor, e não poderão ter prazo superior a 1 (um) ano, salvo aqueles para fins judiciais, que poderão ser por prazo indeterminado. Os instrumentos de mandato deverão conter uma descrição pormenorizada dos poderes outorgados aos procuradores da Companhia e a duração do mandato.

**Artigo 30** - A Diretoria funcionará de forma colegiada, devendo reunir-se, no mínimo, 1 (uma) vez por mês ou sempre que seja convocada pelo diretor presidente, pelo diretor vice-presidente executivo ou pelo diretor vice-presidente administrativo. As atas das reuniões serão lavradas em livro próprio.

**§1º** - Compete privativamente ao diretor presidente

- (i) presidir as reuniões de Diretoria;
- (ii) coordenar e orientar a atividade dos demais diretores, nas suas respectivas áreas de competência;
- (iii) atribuir a qualquer dos diretores atividades e tarefas especiais, independentemente daquelas que lhes couberem ordinariamente;
- (iv) zelar pela execução das deliberações da Assembleia Geral, Conselho de



DUPLICATA  
24 05 23

Administração e da própria Diretoria;

- (v) submeter à aprovação do Conselho de Administração os planos de trabalho e orçamentos anuais, planos de investimentos e novos programas de expansão da Companhia e de suas sociedades controladas, promovendo a sua execução nos termos aprovados;
- (vi) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações das Assembleias Gerais e do Conselho de Administração, com a participação dos demais diretores;
- (vii) exercer a supervisão de todas as atividades da Companhia;
- (viii) manter os membros do Conselho de Administração informados sobre as atividades da Companhia e o andamento de suas operações; e
- (ix) exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

**§2º** - Compete ao diretor vice-presidente executivo, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) avaliar e acompanhar políticas, estratégias e a implementação de projetos na área de comercialização e venda de unidades de empreendimentos imobiliários; e (ii) realizar o monitoramento de mercado, gerenciamento e performance de venda de unidades de empreendimentos imobiliários da Companhia.

**§3º** - Compete ao diretor vice-presidente administrativo, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, estruturar, negociar e acompanhar o desenvolvimento da estrutura administrativa e financeira em cada um dos projetos imobiliários no qual a Companhia participe.

**§4º** - Compete ao diretor financeiro, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) coordenar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia; e (ii) coordenar o cumprimento dos compromissos financeiros no que se refere aos requisitos legais, administrativos, orçamentários, fiscais e contratuais das operações, interagindo com os órgãos da Companhia e com as partes envolvidas.

**§5º** - Compete ao diretor de relações com investidores, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) representar a Companhia perante os órgãos de controle e



JUCESP  
24 05 22

demais instituições que atuam no mercado de capitais onde os valores mobiliários de sua emissão forem admitidos à negociação; (ii) representar a Companhia perante o público investidor prestando as informações necessárias; (iii) monitorar o cumprimento das obrigações dispostas no Estatuto Social pelos acionistas da Companhia e reportar à Assembleia Geral e ao Conselho de Administração, quando solicitado, suas conclusões, relatórios e diligências; (iv) tomar providências para manter atualizado o registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários; e (v) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele.

**§6º** - Compete ao diretor de marketing, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) planejar, definir e coordenar as atividades das áreas de marketing; (ii) sugerir e acompanhar o desenvolvimento de novos produtos da Companhia, no que diz respeito à marketing; (iii) planejar, organizar e dirigir as atividades que envolvem o relacionamento da marca Helbor com seus clientes; (iv) responsabilizar-se pelo atendimento e relacionamento com clientes de acordo com as metas estabelecidas; (v) estabelecer e definir diretrizes e as políticas de vendas da marca Helbor; (vi) buscar alianças estratégicas para o desenvolvimento e operação da marca Helbor; e (vii) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele.

**§7º** - Compete ao diretor contábil, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) desenvolver relatórios gerenciais de orçamentos e previsões que servirão para as decisões estratégicas da Companhia; (ii) participar na definição dos indicadores e metas a cumprir, sua frequência, forma de divulgação, preservação e confiabilidade; (iii) ter pleno domínio dos dados financeiros e contábeis da Companhia; (iv) administrar os recursos financeiros e materiais da Companhia, responsabilizando-se pelo planejamento e controle contábil-financeiro; (v) responsabilizar-se pela contabilização necessária e demonstrações contábeis e financeiras da Companhia, junto com suas respectivas divisões; e (vi) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele.

**§8º** - Compete ao diretor técnico, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) responsabilizar-se pelos projetos e obras de engenharia, definir e acompanhar os cronogramas das obras e coordenar e supervisionar o suprimento de obras e o desenvolvimento dos projetos; (ii) planejar, definir e coordenar as atividades da área técnica da Companhia; (iii) assessorar o Conselho de Administração nas decisões estratégicas envolvendo questões tecnológicas; (iv) planejar, sugerir, definir e coordenar as melhorias e novos procedimentos a serem incorporados aos empreendimentos da Companhia; (v) sugerir e acompanhar o desenvolvimento de novos empreendimentos pela Companhia; e (vi) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele.



JUCESP  
24 05 22

**§9º** - Compete ao diretor de vendas, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) fomentar, negociar e adquirir novas áreas para o desenvolvimento de projetos em todos os segmentos de negócios da Companhia; (ii) organizar a captação de forma a atingir os objetivos de desenvolvimento propostos pela Companhia; (iii) identificar oportunidades de aquisição, negociar com empresas para parcerias, ou aquisições; e (iv) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele.

**Artigo 31** - A presença da maioria dos diretores constituirá quórum para instalação e deliberação nas suas reuniões. Cada diretor terá direito a um voto nas reuniões da Diretoria e, havendo empate na votação, caberá ao diretor presidente o voto de qualidade.

**Artigo 32** - A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários à consecução do objeto social, por mais especiais que sejam observados este Estatuto Social e a lei, bem como as deliberações tomadas pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração. Compete à Diretoria, ainda, administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente:

- (i) cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;
- (ii) decidir, até o limite de alçada estabelecido pelo Conselho de Administração, sobre a alienação, aquisição e oneração de bens do ativo permanente e compromissos financeiros associados a projetos nos quais a Companhia pretenda investir;
- (iii) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o relatório da administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior; e
- (iv) apresentar, trimestralmente, ao Conselho de Administração, o balancete econômico-financeiro e patrimonial da Companhia.

#### CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

**Artigo 33** - O Conselho Fiscal da Companhia, que não terá caráter permanente, somente será instalado mediante deliberação da Assembleia Geral, na forma da lei, e será constituído por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros, acionistas ou não, todos residentes no Brasil e que não façam parte da administração da Companhia, e igual número de suplentes.



DUCEAP  
24 05 22

**§1º** - A posse dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 48. Imediatamente após a investidura no cargo, os membros do Conselho Fiscal deverão comunicar à Companhia a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos.

**§2º** - O quórum de instalação das reuniões do Conselho Fiscal é o da maioria de seus membros em exercício e as deliberações serão tomadas pelo voto favorável da maioria dos conselheiros presentes à reunião e lavradas em livro próprio.

**§3º** - No caso de vacância de qualquer dos membros do Conselho Fiscal, o respectivo suplente assumirá o cargo pelo tempo que durar o impedimento.

**§4º** - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger, sendo certo que os suplentes em exercício farão jus à remuneração dos efetivos, no período em que ocorrer a substituição, contada mês a mês.

**Artigo 34** - O funcionamento do Conselho Fiscal terminará na primeira Assembleia Geral Ordinária após a sua instalação, havendo possibilidade de reeleição.

## CAPÍTULO VI

### EXERCÍCIO FISCAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Artigo 35** - O exercício social tem início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. Ao final de cada exercício social e de cada trimestre civil, a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração mercantil da Companhia, as demonstrações financeiras previstas em lei, observadas as normas então vigentes.

**Parágrafo Único.** A Companhia levantará balanços patrimoniais semestrais, observando as disposições legais aplicáveis.

**Artigo 36** - O lucro líquido apurado em cada exercício, após as deduções legais, terá a destinação que for determinada pela Assembleia Geral, de acordo com a proposta apresentada pelo Conselho de Administração e Conselho Fiscal, se em funcionamento.

**Artigo 37** - Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro. Dos lucros remanescentes, será calculada a participação a ser atribuída



01005SP  
24 05 22

aos administradores. O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

- (i) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social;
- (ii) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências, nos termos do Artigo 195 da Lei nº 6.404/76;
- (iii) por proposta dos órgãos da administração, uma parcela do lucro líquido poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do **Artigo 196** da Lei nº 6.404/76;
- (iv) uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo obrigatório aos acionistas, observado o disposto no Artigo 38 deste Estatuto Social, a seguir; e
- (v) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do Artigo 38, a seguir, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no Artigo 197 da Lei nº 6.404/76.

**Artigo 38** - Os acionistas terão o direito de receber, como dividendo obrigatório de que trata o art. 202 da Lei nº 6.404/76, 50% (cinquenta por cento) do lucro líquido de cada exercício social, ajustado na forma do citado art. 202, observado o disposto no parágrafo primeiro deste Artigo.

**§1º** - O dividendo obrigatório poderá ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do lucro líquido ajustado nos exercícios em que o Conselho de Administração, por Deliberação por Maioria Qualificada, como definida no Artigo 52 deste Estatuto Social, aprovar orçamento de capital, na forma do art. 196 da Lei nº 6.404/76, que destine ao financiamento das atividades da Companhia parte dos recursos que seriam destinados ao pagamento do dividendo obrigatório, sendo, entretanto, assegurado em tais exercícios um dividendo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido exercício.

**§2º** - O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido que tiver sido realizado, nos termos da lei.



DUCE SP  
24 05 22

**Artigo 39** Os dividendos distribuídos e não reclamados no prazo de 3 (três) anos reverterão em favor da Companhia.

**Artigo 40** - Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá levantar balanços intermediários, bem como declarar dividendos ou juros sobre o capital próprio à conta de lucros apurados nesses balanços ou de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes.

#### **CAPÍTULO VII LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 41** - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, cabendo a esta nomear o liquidante, ou liquidantes, e fixar os honorários correspondentes.

#### **CAPÍTULO VIII**

##### **ALIENAÇÃO DO CONTROLE DA COMPANHIA**

**Artigo 42** - A alienação direta ou indireta do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

#### **CAPÍTULO IX**

##### **AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÕES ACIONÁRIAS RELEVANTES E CONTROLE DIFUSO**

**Artigo 43** - Na hipótese de haver Controle Difuso, qualquer Acionista Adquirente que realize oferta ou qualquer negócio envolvendo ações de emissão da Companhia que possa resultar em aquisição ou na titularidade de ações de emissão da Companhia em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, realizar uma oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na





JUL 23 2022

(noventa) dias anterior à realização da oferta pública.

§4º - A realização de oferta pública mencionada no caput do presente **Artigo** não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou se for o caso, a própria Companhia, formular uma oferta pública de aquisição concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

§5º - No caso de o Acionista Adquirente não cumprir com qualquer das obrigações impostas por este Artigo, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Acionista Adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Acionista Adquirente que não cumpriu qualquer obrigação imposta por este Artigo, de acordo com os termos do Artigo 120 da Lei nº 6.404/76, especificamente e apenas com relação às ações adquiridas em descumprimento a obrigações impostas neste Artigo, sem prejuízo da responsabilidade do Acionista Adquirente por perdas e danos causados aos demais acionistas em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este Artigo.

§6º - O Acionista Adquirente que adquirir ou se tornar titular de outros direitos relacionados com as ações de emissão da Companhia, incluindo, sem limitação, usufruto ou fideicomisso, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia estará igualmente obrigado a realizar a oferta pública, registrada ou não na CVM, conforme regulamentação aplicável, nos termos deste Artigo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

§7º - O disposto neste Artigo não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 20% (vinte por cento) do total das ações de sua emissão em decorrência (i) de sucessão legal, sob a condição de que o acionista aliene o excesso de ações em até 60 (sessenta) dias contados do evento em que foi atingida tal participação; (ii) incorporação de uma outra sociedade pela Companhia; (iii) incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia; ou (iv) da subscrição de ações da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembleia Geral de acionistas da Companhia.

§8º - O disposto neste Artigo não se aplica aos acionistas da Companhia que, na data de encerramento da primeira oferta pública de ações da Companhia, sejam detentores de quantidade superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia e que venham a adquirir novas ações da Companhia, seja ou não no exercício do direito de preferência.



DUCESP  
24 05 22

**§9º** - Não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações, para fins do cálculo do percentual de 20% (vinte por cento) do total de ações.

**§10** - Caso a regulamentação da CVM aplicável à oferta pública prevista neste Artigo determine a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Companhia na oferta pública que resulte em preço de aquisição superior àquele determinado nos termos do parágrafo 2º e/ou parágrafo 3º deste Artigo, conforme aplicável, deverá prevalecer na efetivação da oferta pública prevista neste Artigo aquele preço de aquisição calculado nos termos da regulamentação da CVM.

**§11** - Qualquer alteração deste Estatuto Social que limite o direito dos acionistas à realização da oferta pública prevista neste Artigo ou a exclusão deste Artigo, incluindo, sem limitação, a redução do percentual a que se refere o parágrafo 2º e/ou parágrafo 3º deste Artigo, conforme aplicável, obrigará o(s) acionista(s) que tiver(em) votado a favor de tal alteração ou exclusão na deliberação em Assembleia Geral a realizar, de forma conjunta e solidária, a oferta pública para a aquisição das ações de emissão da Companhia. O preço a ser ofertado deverá corresponder, no mínimo, ao valor econômico apurado em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e/ou Acionista Controlador, além de satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do Artigo 8 da Lei nº 6.404/76 e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo Artigo.

**§12** - A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico é de competência privativa da Assembleia Geral, a partir da apresentação,

pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação presentes naquela assembleia que, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total das Ações em Circulação ou, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação.

**§13** - Os custos incorridos com a elaboração do laudo de avaliação serão assumidos integralmente pelo(s) ofertante(s).

**Artigo 44** - A escolha da empresa especializada responsável pela determinação do valor



2023  
24 05 22

econômico da Companhia para fins da oferta prevista no Artigo 43 deverá ser solicitada pelo ofertante mediante correspondência encaminhada ao presidente do Conselho de Administração. A determinação da empresa especializada será de competência privativa da Assembleia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações presentes na Assembleia Geral, que se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações, ou que se instalada em segunda convocação poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações. Se quando solicitado pelo ofertante, o Conselho de Administração não tomar a iniciativa necessária para escolha de empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico em até 30 (trinta) dias da data de recebimento de tal solicitação, a referida escolha ficará a cargo do ofertante.

**Artigo 45** - É facultada a formulação de uma única oferta pública, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo IX, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que (i) seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública de aquisição; (ii) não haja previsão expressa em contrário; (iii) não haja prejuízo para os destinatários da oferta; e (iv) seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

**Artigo 46** - A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização da oferta pública prevista neste Capítulo IX, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e, conforme o caso, pela Companhia. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a oferta pública de aquisição até que seja concluída com observância das regras aplicáveis.

**Artigo 47** - Não obstante os Artigos 43, 45 e 46 deste Estatuto Social, as disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão nas hipóteses de prejuízo dos direitos dos destinatários das ofertas mencionadas em referidos Artigos, conforme tutelados pelo Regulamento do Novo Mercado.

#### CAPÍTULO X JUÍZO ARBITRAL

**Artigo 48** - A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor,









## **ANEXO D**

---

### TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS





SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito,

I. de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização Original, o qual, por sua vez, foi definido abaixo):

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria “S1”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

II. de outro lado, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 17 (conforme definido no Termo de Securitização Original):

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Agente Fiduciário dos CRI”);

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI doravante designados, em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”.

**CONSIDERANDO QUE:**

(a) A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI celebraram, em 11 de março de 2024, o “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries, da 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.” (“Termo de Securitização Original”);

(b) as Partes celebraram, em 17 de março de 2024, o “Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries, da 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.” (“Primeiro Aditamento”) para fins de atualização do fator de risco intitulado “risco relacionado à ausência de aprovação de instituições financeiras para a constituição de Garantias”, de modo a alterar o Termo de Securitização Original;



(c) de acordo com os termos previstos na cláusula 3.3.6 e seguintes do Termo de Securitização Original, foi concluído, em 22 de março de 2024, o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores (“Procedimento de Bookbuilding”), nos termos dos artigos 62 a 65 da Resolução CVM 160 (conforme definido no Termo de Securitização Original) para definição: (i) do número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização Original); e (ii) da quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada série da emissão das Notas Comerciais, com recebimento dos Pedidos de Reserva e/ou Ordem de Investimento (conforme definidos no Termo de Securitização Original);

(d) as Partes, em conjunto, decidem aditar o Termo de Securitização Original para refletir as definições realizadas no Procedimento de *Bookbuilding* e realizar alterações correlatas, bem como para realizar outras alterações definidas entre as Partes, nos termos abaixo previstos;

(e) na presente data o Termo de Emissão (conforme definido no Termo de Securitização Original) também foi aditado para refletir as definições realizadas no Procedimento de *Bookbuilding*;

(f) resta dispensada a necessidade de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, como dispõem as cláusulas 3.3.6 e 12.13 do Termo de Securitização Original e, ainda, em razão dos CRI não terem sido integralizados até a presente data; e

(g) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries, da 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*” (“Segundo Aditamento” e, quando referido em conjunto com o “Termo de Securitização Original” e o “Primeiro Aditamento”, simplesmente “Termo de Securitização”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir:

#### CLAUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1. Os termos definidos e as expressões adotadas neste Segundo Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural e que não tenham sido de outra forma definidos aqui, terão o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

#### CLAUSULA SEGUNDA - ALTERAÇÃO



2.1. As Partes decidem, de comum acordo, em razão da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, alterar a designação do Termo de Securitização para “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*”.

2.2. As Partes decidem, também, alterar as definições de “Aviso ao Mercado”, “Créditos Imobiliários da 1ª Série”, “Créditos Imobiliários da 2ª Série”, “Créditos Imobiliários da 3ª Série”, “Créditos Imobiliários da 4ª Série”, “CRI da 1ª Série”, “CRI da 2ª Série”, “CRI da 3ª Série”, “CRI da 4ª Série” e “Devedora”, que passam a vigorar com as seguintes redações:

“Aviso ao Mercado”

*O aviso resumido em que foi dada ampla divulgação ao requerimento do registro automático da Oferta, divulgado em 12 de março de 2024, contendo as informações previstas no parágrafo 1º do artigo 57 da Resolução CVM 160.*

(...)

“Créditos Imobiliários da 1ª Série”

*Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 1ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI da 1ª Série, no valor de R\$ 27.265.000,00 (vinte e sete milhões e duzentos e sessenta e cinco mil reais) na data de emissão das Notas Comerciais da 1ª Série, acrescido dos juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais da 1ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às Notas Comerciais da 1ª Série.*

“Créditos Imobiliários da 2ª Série”

*Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 2ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI da 2ª Série, no valor de R\$ 20.511.000,00 (vinte milhões e quinhentos e onze mil reais) na data de emissão das Notas Comerciais da 2ª Série, acrescido dos juros remuneratórios, bem como*



*todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais da 2ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às Notas Comerciais da 2ª Série.*

“Créditos Imobiliários da 3ª Série”

*Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 3ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI da 3ª Série, no valor de R\$ 164.898.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões e oitocentos e noventa e oito mil reais) na data de emissão das Notas Comerciais da 3ª Série, acrescido dos juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais da 3ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às Notas Comerciais da 3ª Série.*

“Créditos Imobiliários da 4ª Série”

*Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 4ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI da 4ª Série, no valor de R\$ 37.326.000,00 (trinta e sete milhões e trezentos e vinte e seis mil reais) na data de emissão das Notas Comerciais da 4ª Série, acrescido da Atualização Monetária, dos juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais da 4ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às Notas Comerciais da 4ª Série.*

(...)



“CRI da 1ª Série”

Significam os 27.265 (vinte e sete mil, duzentos e sessenta e cinco) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 51ª (quinquagésima primeira) emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários da 1ª Série, representados pela CCI da 1ª Série e regulados por meio deste Termo de Securitização.

“CRI da 2ª Série”

Significam os 20.511 (vinte mil, quinhentos e onze) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 51ª (quinquagésima primeira) emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários da 2ª Série, representados pela CCI da 2ª Série e regulados por meio deste Termo de Securitização.

“CRI da 3ª Série”

Significam os 164.898 (cento e sessenta e quatro mil, oitocentos e noventa e oito) certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 51ª (quinquagésima primeira) emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários da 3ª Série, representados pela CCI da 3ª Série e regulados por meio deste Termo de Securitização.

“CRI da 4ª Série”

Significam os 37.326 (trinta e sete mil, trezentos e vinte e seis) certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série da 51ª (quinquagésima primeira) emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários da 4ª Série, representados pela CCI da 4ª Série e regulados por meio deste Termo de Securitização.

(...)

“Devedora”

A emitente das Notas Comerciais, **HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ



sob o nº 49.263.189/0001-02, cujo principal setor de atividade é o imobiliário .

2.3. As Partes decidem incluir, na tabela de definições constante da cláusula 1.1.1 do Termo de Securitização Original, a definição “Valor Total da Emissão”, que vigorará com a seguinte redação:

*“Valor Total da Emissão”* O valor total da Emissão dos CRI, correspondente a R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

2.4. As Partes alteram a cláusula 2.3 do Termo de Securitização Original, para evidenciar que as CCI serão registradas na B3, de modo que referida cláusula passa a vigorar com a seguinte redação:

*“2.3. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, serão custodiadas pela Instituição Custodiante e devidamente registradas na B3.”*

2.5. As Partes alteram a alínea “c” da cláusula 3.1 do Termo de Securitização Original, para refletir a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* no que atinente à quantidade de CRI alocada em cada uma das séries, a qual passa a vigorar com a seguinte redação:

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

*[...]*

*(c) **Quantidade de CRI**: 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, alocados nas seguintes proporções: (i) 27.265 (vinte e sete mil, duzentos e sessenta e cinco) CRI como CRI da 1ª Série, (ii) 20.511 (vinte mil, quinhentos e onze) CRI como CRI da 2ª Série, (iii) 164.898 (cento e sessenta e quatro mil, oitocentos e noventa e oito) CRI como CRI da 3ª Série e (iv) 37.326 (trinta e sete mil, trezentos e vinte e seis) CRI como CRI da 4ª Série, conforme o Procedimento de *Bookbuilding* no Sistema de Vasos Comunicantes, sendo certo que quaisquer das Séries poderiam não existir;”*

2.6. Nos termos da cláusula 3.3.12 do Termo de Securitização Original, foi admitida a distribuição parcial dos CRI, no entanto, após conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, tem-se que foram distribuídos 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, atingindo o Valor Global da Emissão (conforme definido no Termo de Securitização Original). Dessa maneira, as Partes avençam adequar as disposições



relativas ao tema ao longo do Termo de Securitização, conforme consolidação constante do **Anexo A** deste Segundo Aditamento.

2.7. Igualmente no contexto da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, as Partes decidem contemplar, no Anexo I ao Termo de Securitização Original, as características dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização Original), mediante inclusão da CCI da 1ª Série (conforme definido no Termo de Securitização Original), da CCI da 2ª Série (conforme definido no Termo de Securitização Original), da CCI da 3ª Série (conforme definido no Termo de Securitização Original) e da CCI da 4ª Série (conforme definido no Termo de Securitização Original), e modo que referido Anexo passa a vigorar conforme **Anexo A** a este Segundo Aditamento.

2.8. As Partes decidem alterar, ainda, demais disposições do Termo de Securitização Original, conforme versão consolidada objeto do **Anexo A** ao presente Segundo Aditamento, de modo a implementar ajustes nas disposições, incluindo, sem limitar-se a, a adequação de tempo verbal, tudo conforme conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

### CLÁUSULA TERCEIRA - RATIFICAÇÃO

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas no Termo de Securitização e em seus anexos, que não apresentarem incompatibilidade com o Segundo Aditamento ora firmado, as quais são, neste ato, ratificadas integralmente, o que inclui, mas não se limita às declarações prestadas no Termo de Securitização, obrigando-se a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, a qualquer título, ao integral cumprimento dos seus termos.

3.2. As Partes consolidam o Termo de Securitização conforme **Anexo A** ao presente Segundo Aditamento.

### CLÁUSULA QUARTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

4.2. Este Segundo Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI e seus sucessores.



4.3. Caso qualquer das disposições deste Segundo Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

#### CLÁUSULA QUINTA - PROTEÇÃO DE DADOS

5.1. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

#### CLÁUSULA SEXTA - ASSINATURA DIGITAL

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

#### CLÁUSULA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

7.1. Este Segundo Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

7.2. Fica eleito o foro central da Comarca da Capital do estado de São Paulo como o único competente para dirimir qualquer dúvida suscitada sobre o presente com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

As Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.



E por estarem assim justas e contratadas, o presente Segundo Aditamento é firmado em formato eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo/SP, 25 de março de 2024.

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(As assinaturas seguem na próxima página)*



*(Página de assinatura do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries, da 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.)*

---

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Emissora

Nome: Cristiane Monique Martins

CPF: 412.787.788-02

E-mail: cristiane.martins@habitasec.com.br

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto

CPF: 308.200.418-07

E-mail: mrvalle@habitasec.com.br

---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Agente Fiduciário dos CRI

Nome: Vitória Guimarães Havir

CPF: 409.470.118-46

E-mail: vgh@vortex.com.br

Nome: Francielle Viana

CPF: 409.548.648-16

E-mail: fvi@vortex.com.br

**Testemunhas**

---

Nome: Fernando Bernardo Cinta Gomes

CPF: 264.697.118-47

E-mail: fernando.gomes@helbor.com.br

---

Nome: André Nuñez Viegas

CPF: 011.081.617-07

E-mail: andre.viegas@helbor.com.br

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RHSE8-PZHS4-U7SAY-4BPYD>.





*Anexo A ao Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários em 4 (Quatro) Séries da 51ª (Quinquagésima Primeira) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*

### Consolidação do Termo de Securitização

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado do São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Emissora”); e

de outro lado, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, representando os interesses da comunhão dos titulares dos CRI, em conformidade com a Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Agente Fiduciário dos CRI”);

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos CRI (conforme definido abaixo) de acordo com a Lei 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM nº 60 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

#### 1. Definições



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

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

**“Agente Fiduciário dos CRI”** A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada.

**“Alienação Fiduciária de Quotas”** A alienação fiduciária, pela Devedora, da totalidade das Quotas (conforme definido abaixo) das Sociedades Garantia (conforme definido abaixo), em favor da Emissora, nos termos do Instrumento de Garantia (conforme definido abaixo).

**“Amortização Programada”** A amortização do Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo) dos CRI da 1ª Série (conforme definido abaixo), dos CRI da 2ª Série (conforme definido abaixo) e/ou dos CRI da 3ª Série, e/ou a amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido abaixo) dos CRI da 4ª Série (conforme definido abaixo), a ser realizada, conforme **Anexo II** deste Termo de Securitização.

**“Amortização Extraordinária Facultativa”** A amortização extraordinária facultativa do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série e dos CRI da 3ª Série, e/ou a amortização extraordinária facultativa do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 4ª Série.

**“ANBIMA”** A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, associação privada com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62.



“Anúncio de Encerramento da Distribuição”

O anúncio em que será divulgado o resultado da Oferta, nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo).

“Anúncio de Início de Distribuição”

O aviso resumido em que será comunicado o início da distribuição dos CRI e que dará ampla divulgação ao Prospecto Definitivo (conforme definido abaixo), o qual conterá as informações previstas no parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI”  
“Assembleia Especial”

A assembleia especial dos Titulares dos CRI da 1ª Série, a assembleia especial dos Titulares dos CRI da 2ª Série, a assembleia especial dos Titulares dos CRI da 3ª Série e/ou a assembleia especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série, a serem realizadas em conformidade com a cláusula 12 deste Termo de Securitização.

“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 1ª Série”

A assembleia especial dos Titulares dos CRI da 1ª Série, a ser realizada em conformidade com a cláusula 12 deste Termo de Securitização.

“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 2ª Série”

A assembleia especial dos Titulares dos CRI da 2ª Série, a ser realizada em conformidade com a cláusula 12 deste Termo de Securitização.

“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 3ª Série”

A assembleia especial dos Titulares dos CRI da 3ª Série, a ser realizada em conformidade com a cláusula 12 deste Termo de Securitização.

“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série”

A assembleia especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série, a ser realizada em conformidade com a cláusula 12 deste Termo de Securitização.

“Aviso ao Mercado”

O aviso resumido em que foi dada ampla divulgação ao requerimento do registro automático da Oferta, divulgado em 12 de março de 2024, contendo as informações previstas no parágrafo 1º do artigo 57 da Resolução CVM 160.



“Atualização Monetária”

Tem o significado que lhe é atribuído no item (h) da cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

“Banco Liquidante”

O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI.

“B3”

A **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901.

“CCI”

Quando referidas em conjunto, a CCI da 1ª Série, a CCI da 2ª Série, a CCI da 3ª Série e a CCI da 4ª Série.

“CCI da 1ª Série”

A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários da 1ª Série (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo).

“CCI da 2ª Série”

A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários da 2ª Série (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de CCI.

“CCI da 3ª Série”

A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários da 3ª Série (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de CCI.



“CCI da 4ª Série”

A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários da 4ª Série (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de CCI.

“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”

A cessão fiduciária de todos os Direitos Creditórios, detidos pela Devedora contra as Sociedades Garantia e decorrentes da titularidade das Quotas, nos termos do Instrumento de Garantia.

“CETIP21”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.

“CNPJ”

O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

“Código Civil”

A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

“Código de Processo Civil”

A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

“Condições Precedentes”

As condições precedentes para a primeira liberação dos recursos referentes à integralização das Notas Comerciais à Devedora, da qual deverão ser deduzidos os valores previstos no Termo de Emissão (conforme definido abaixo).

“Conta de Livre Movimentação”

A conta corrente de livre movimentação, de titularidade da Devedora, conforme indicada no Termo de Emissão.

“Conta do Patrimônio Separado”

A conta corrente 123838-4 mantida no Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), agência 7307, de titularidade da Emissora.

“Contrato de Distribuição”

O “*Instrumento Particular de Contrato Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries, da 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*”, celebrado



nesta data entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora.

“Coordenador Líder” ou “BR Partners” **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17.

“Créditos Imobiliários” Quando referidos em conjunto, os Créditos Imobiliários da 1ª Série, os Créditos Imobiliários da 2ª Série, os Créditos Imobiliários da 3ª Série e os Créditos Imobiliários da 4ª Série.

“Créditos Imobiliários da 1ª Série” Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 1ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI da 1ª Série, no valor de R\$ 27.265.000,00 (vinte e sete milhões e duzentos e sessenta e cinco mil reais) na data de emissão das Notas Comerciais da 1ª Série, acrescido dos juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais da 1ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às Notas Comerciais da 1ª Série.

“Créditos Imobiliários da 2ª Série” Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 2ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI da 2ª Série, no valor de R\$ 20.511.000,00 (vinte milhões e quinhentos e onze mil reais) na data de emissão das Notas Comerciais da 2ª Série, acrescido dos juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais da 2ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas,



“Créditos Imobiliários da 3ª Série”

honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às Notas Comerciais da 2ª Série.

Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 3ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI da 3ª Série, no valor de R\$ 164.898.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões e oitocentos e noventa e oito mil reais) na data de emissão das Notas Comerciais da 3ª Série, acrescido dos juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais da 3ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às Notas Comerciais da 3ª Série.

“Créditos Imobiliários da 4ª Série”

Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 4ª Série (conforme definido abaixo), representados pela CCI da 4ª Série, no valor de R\$ 37.326.000,00 (trinta e sete milhões e trezentos e vinte e seis mil reais) na data de emissão das Notas Comerciais da 4ª Série, acrescido da Atualização Monetária, dos juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais da 4ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às Notas Comerciais da 4ª Série.

“CRI”

Quando referidos em conjunto, os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série, os CRI da 3ª Série e os CRI da 4ª Série.

“CRI da 1ª Série”

Significam os 27.265 (vinte e sete mil, duzentos e sessenta e cinco) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 51ª (quinquagésima primeira) emissão da



“CRI da 2ª Série”

Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários da 1ª Série, representados pela CCI da 1ª Série e regulados por meio deste Termo de Securitização.

Significam os 20.511 (vinte mil, quinhentos e onze) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 51ª (quingüésima primeira) emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários da 2ª Série, representados pela CCI da 2ª Série e regulados por meio deste Termo de Securitização.

“CRI da 3ª Série”

Significam os 164.898 (cento e sessenta e quatro mil, oitocentos e noventa e oito) certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série da 51ª (quingüésima primeira) emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários da 3ª Série, representados pela CCI da 3ª Série e regulados por meio deste Termo de Securitização.

“CRI da 4ª Série”

Significam os 37.326 (trinta e sete mil, trezentos e vinte e seis) certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série da 51ª (quingüésima primeira) emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários da 4ª Série, representados pela CCI da 4ª Série e regulados por meio deste Termo de Securitização.

“CRI em Circulação”, para fins de quórum

Os CRI da 1ª Série, CRI da 2ª Série, CRI da 3ª Série e CRI da 4ª Série subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou detidos pela Devedora, pelas Sociedades Garantia ou por suas controladoras e/ou sociedades por elas controladas, ou seus administradores, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

“CVM”

A **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, criada pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111,



Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08.

“Data de Emissão”

O dia 11 de março de 2024.

“Data de Pagamento das Notas Comerciais”

Cada data de pagamento de juros remuneratórios e/ou de amortização das Notas Comerciais da 1ª Série, das Notas Comerciais da 2ª Série, das Notas Comerciais da 3ª Série e das Notas Comerciais da 4ª Série, conforme **Anexo II** do Termo de Emissão.

“Data de Pagamento dos CRI”

Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou de amortização dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série, conforme **Anexo II** deste Termo de Securitização.

“Data de Vencimento Final dos CRI”

Quando referidas em conjunto, a Data de Vencimento Final dos CRI da 1ª Série, a Data de Vencimento Final dos CRI da 2ª Série, a Data de Vencimento dos CRI da 3ª Série e a Data de Vencimento Final dos CRI da 4ª Série.

“Data de Vencimento Final dos CRI da 1ª Série”

A data de vencimento dos CRI da 1ª Série, qual seja, 25 de setembro de 2029.

“Data de Vencimento Final dos CRI da 2ª Série”

A data de vencimento dos CRI da 2ª Série, qual seja, 25 de setembro de 2029.

“Data de Vencimento Final dos CRI da 3ª Série”

A data de vencimento dos CRI da 3ª Série, qual seja, 25 de setembro de 2029.

“Data de Vencimento Final dos CRI da 4ª Série”

A data de vencimento dos CRI da 4ª Série, qual seja, 25 de setembro de 2029.

“Despesas”

Todas as despesas decorrentes da emissão, distribuição e manutenção das Notas Comerciais, dos CRI, da CCI e do Patrimônio Separado, incluindo as “Despesas recorrentes” identificadas no **Anexo IX** deste Termo de Securitização.



“Despesas Flat”

As despesas à vista (*flat*) da Operação, conforme devidamente identificadas no **Anexo IX** deste Termo de Securitização.

“Devedora”

A emitente das Notas Comerciais, **HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 49.263.189/0001-02, cujo principal setor de atividade é o imobiliário .

“Dia Útil”

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado, considerando-se como feriados: **(a)** os feriados nacionais para o Brasil; e **(b)** os feriados estaduais para o estado de São Paulo.

“Direitos Creditórios”

Todos os direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pela Devedora contra as Sociedades Garantia e decorrentes da titularidade das Quotas.

“Distribuição Parcial”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.3.12 deste Termo de Securitização.

“Documentos da Operação”

Os documentos que integram a Emissão, quais sejam **(i)** o Termo de Emissão (conforme definido abaixo); **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Instrumento de Garantia (conforme definido abaixo); **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** o Prospecto (conforme definido abaixo); **(vi)** a Lâmina da Oferta (conforme definido abaixo); **(vii)** o Aviso ao Mercado; **(viii)** o Anúncio de Início de Distribuição; **(ix)** o Anúncio de Encerramento da Distribuição; e **(x)** os demais documentos relativos à Oferta dos CRI.

“Documento de Aceitação da Oferta”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.3.7.1 deste Termo de Securitização.



“ <u>Emissora</u> ”	A HABILITADORA S.A., acima qualificada.
“ <u>Emissão</u> ”	A 51ª emissão de CRI da Emissora.  Os empreendimentos imobiliários localizados nas cidades de São Bernardo do Campo e São Paulo, no estado de São Paulo, cujo desenvolvimento será realizado pelas SPE Incorporadoras (conforme definido abaixo), controladas pela Devedora com os recursos captados com a emissão das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, conforme identificados no <b>Anexo VII</b> deste Termo de Securitização.
“ <u>Empreendimentos Alvo</u> ”	
“ <u>Escriturador</u> ”	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, na qualidade de instituição responsável pela escrituração dos CRI.  A “ <i>Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantias Reais, sob a Forma Escritural</i> ”, celebrada entre a Emissora, na qualidade de emissora das CCI, e a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo), na qualidade de instituição custodiante das CCI.
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”	
“ <u>Evento de Vencimento Antecipado Não Automático</u> ”	Os eventos de vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, conforme previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.
“ <u>Evento de Vencimento Antecipado Automático</u> ”	O evento de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais, conforme previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.
“ <u>Evento de Vencimento Antecipado</u> ”	Indistintamente, conforme aplicável, Evento de Vencimento Antecipado Não Automático ou Evento de Vencimento Antecipado Automático.



“Fundo de Despesas”

O fundo de despesas constituído pela Devedora para garantir o pagamento das Despesas, no montante inicial equivalente ao valor necessário para o pagamento de 12 (doze) meses das Despesas (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), sendo que o valor mínimo do Fundo de Despesas deverá ser equivalente ao valor necessário para o pagamento de 6 (seis) meses das Despesas (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”). A Devedora deverá realizar a recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Inicial do Fundo de Despesas com recursos próprios a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que for notificada pela Emissora a respeito do desenquadramento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, inclusive na hipótese de o Fundo de Despesas ser utilizado para pagamento de quaisquer Despesas devidas e não pagas pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, caso a Devedora não realize os pagamentos das Despesas após ser notificada pela Emissora para tanto.

“Garantias”

Quando referidas em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e o Fundo de Despesas.

“Hesa 85”

**HESA 85 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 09.343.511/0001-80.

“Hesa 104”

**HESA 104 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 12.803.522/0001-00.



“Hesa 168”

**HESA 168 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 20.909.988/0001-13.

“Hesa 177”

**HESA 177 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 28.140.348/0001-01.

“Hesa 183”

**HESA 183 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 30.197.797/0001-20.

“Hesa 194”

**HESA 194 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 30.799.060/0001-87.

“Hesa 197”

**HESA 197 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 30.806.977/0001-61.

“Hesa 208”

**HESA 208 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RHSE8-PZHS4-U7SAY-4BPYD>.



<u>“Instituição Custodiante”</u>	Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 36.621.717/0001-06.
<u>“Instrumento de Garantia”</u>	A instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, qual seja, o BR Partners ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.  O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado, entre a Devedora, a Emissora e as Sociedades Garantia, na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual a Devedora, na qualidade de fiduciante, outorgará a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios à Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo).
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30.
<u>“Investidores Qualificados”</u>	Significam os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
<u>“Investidores”</u>	Significam os Investidores Qualificados e os Investidores Profissionais, em conjunto.
<u>“JUICESP”</u>	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<u>“Juros Remuneratórios dos CRI”</u>	Quando referidos em conjunto, os Juros Remuneratórios da 1ª Série, os Juros Remuneratórios da 2ª Série, os Juros Remuneratórios da 3ª Série e os Juros Remuneratórios da 4ª Série (conforme definidos abaixo).
<u>“Juros Remuneratórios da 1ª Série”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no item (i) da cláusula 3.1 abaixo.
<u>“Juros Remuneratórios da 2ª Série”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no item (j) da cláusula 3.1 abaixo.



<u>“Juros Remuneratórios da 3ª Série”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no item (k) da cláusula 3.1 abaixo.
<u>“Juros Remuneratórios da 4ª Série”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no item (l) da cláusula 3.1 abaixo.
<u>“Lâmina da Oferta”</u>	A lâmina da Oferta dos CRI, elaborada pela Emissora em conjunto com o Coordenador Líder em adição ao Prospecto e de forma consistente com ele, servindo para sintetizar o seu conteúdo e apresentar as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados à Emissora, à Devedora e aos CRI.
<u>“Lei 6.404”</u>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações.
<u>“Lei 9.514”</u>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.
<u>“Lei 10.931”</u>	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.
<u>“Lei 14.430”</u>	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro por meio de sociedade seguradora de propósito específico, as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários.
<u>“MDA”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Obrigações Garantidas”</u>	(a) a obrigação de pagamento de todos os direitos de



crédito decorrentes das Notas Comerciais, com valor total de emissão de, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), no seu vencimento original ou antecipado, acrescido da Atualização Monetária, exclusivamente no caso das Notas Comerciais da 4ª Série, dos Juros Remuneratórios, conforme previsto no Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força do Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais, 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; (b) da obrigação de pagamento de qualquer custo ou despesa incorrido pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Instituição Custodiante, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e dos direitos dos Titulares dos CRI/e (c) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora e das Sociedades Garantia nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação.

#### “Oferta dos CRI”

Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos para Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), devendo, portanto, ser registrada na CVM pelo rito de registro automático, nos termos da Seção II da Resolução CVM 160.



“Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído, mediante a instituição do Regime Fiduciário, composto pela totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e a serem representados pelas CCI, pelas Garantias, e pela Conta do Patrimônio Separado, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos da Lei 14.430: (a) constituem patrimônio separado que não se confunde com o patrimônio da Emissora; (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos deste Termo de Securitização; (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, e não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

“Prazo de Distribuição”

O prazo de distribuição dos CRI, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, observado o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

“Procedimento de *Bookbuilding*”

Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais Investidores dos CRI, sem lotes máximos ou mínimos, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 61, e do artigo 62 da Resolução CVM 160, para a definição (i) do número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Notas Comerciais; e (ii) da quantidade de CRI alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Notas Comerciais alocada em cada série da emissão das Notas Comerciais.

“Prospecto Definitivo”

O *“Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries da 51ª Emissão da Habitasec*



“Prospecto Preliminar”

*Securizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*”, a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição.

“Prospecto”

O *“Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries da 51ª Emissão da Habitasec Securizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.”*, a ser disponibilizado aos Investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado.

“Quotas”

O Prospecto Preliminar ou o Prospecto Definitivo, conforme o caso.

A totalidade das quotas de emissão das Sociedades Garantia detidas pela Devedora conforme melhor descritas no Anexo I ao Instrumento de Garantia bem como quaisquer outras quotas representativas do capital social das Sociedades Garantia que a Devedora ou seus sucessores, a qualquer título, venham a deter, ou que, independentemente do valor e da quantidade, venham a ser criadas, bem como quaisquer bens em que as quotas oneradas sejam convertidas, inclusive quaisquer certificados de depósitos, valores mobiliários e demais direitos que porventura, a partir desta data, venham a substituir as quotas oneradas em razão de cancelamento das mesmas, de incorporação, fusão, cisão ou de qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo as Sociedades Garantia.

“Regime Fiduciário”

O regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários que decorrem das Notas Comerciais, representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, as Garantias e os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.



“Resolução CVM 17”

A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI.

“Resolução CVM 30”

A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, bem como define Investidores Qualificados e Investidores Profissionais.

“Resolução CVM 60”

A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.

“Resolução CVM 80”

A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.

“Resolução CVM 81”

A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e debêntures.

“Resolução CVM 160”

A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.

“Sistema de Vasos Comunicantes”

De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries e, conseqüentemente, a quantidade de Notas Comerciais emitida em cada uma das séries, foi abatida da quantidade total de CRI e, conseqüentemente da quantidade total de Notas Comerciais, definindo a



	<p>quantidade alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries e, a soma total das Notas Comerciais alocadas em cada uma das séries corresponde à quantidade total de CRI e à quantidade total de Notas Comerciais objeto da Emissão. Não houve quantidade mínima ou máxima de CRI e, conseqüentemente, de Notas Comerciais, ou valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderia não ser emitida, respeitando-se sempre o Montante Mínimo (conforme definido abaixo).</p>
<p>“<u>Sociedades Garantia</u>”</p>	<p>Quando referidas em conjunto, a Hesa 85, a Hesa 104, a Hesa 168, a Hesa 177, a Hesa 183, a Hesa 194, a Hesa 197, a Hesa 208 e a SPE Leopoldo Figueira (conforme definido abaixo).</p>
<p>“<u>SPE Incorporadoras</u>”</p>	<p>Sociedades controladas pela Devedora, responsáveis pelo desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.</p>
<p>“<u>SPE Leopoldo Figueira</u>”</p>	<p><b>LEOPOLDO FIGUEIRA SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Afonso Sardinha, nº 95, Sala 104, CEP 05076-000, inscrita no CNPJ sob o nº 15.598.655/0001-80.</p>
<p>“<u>Titulares dos CRI</u>”</p>	<p>Os Investidores subscritores e detentores dos CRI.</p>
<p>“<u>Valor Total da Emissão</u>”</p>	<p>O valor total da Emissão dos CRI, correspondente a R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).</p>
<p>“<u>Valor Total Líquido</u>”</p>	<p>O valor total líquido livre das retenções previstas no Termo de Emissão, a ser transferido à Devedora a título de desembolso do crédito objeto das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão, após o atendimento das Condições Precedentes.</p>

1.1.2. As palavras e os termos constantes deste Termo de Securitização não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer



outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Termo de Securitização no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

1.1.3. A presente Emissão foi aprovada na forma da autorização contida no parágrafo terceiro do artigo 22 do estatuto social da Emissora, mediante deliberação tomada em assembleia geral extraordinária realizada em 24 de maio de 2023, arquivada na JUCESP sob o nº 224.866/23-02 (“Aprovação Societária da Emissora”).

## 2. Objeto e Créditos Imobiliários

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, representados pelas CCI, sem qualquer coobrigação, nos termos definidos no Termo de Emissão, aos CRI da 51ª emissão da Emissora, cujas características são descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, serão vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, representados pelas CCI, com saldo devedor total de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da assinatura do Termo de Emissão e subscrição das Notas Comerciais.

2.2.2. Com base nas declarações prestadas pela Devedora, a Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.2.3. O presente Termo de Securitização será entregue pela Emissora para registro e depósito centralizado dos CRI na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.130.

2.3. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, serão custodiadas pela Instituição Custodiante e devidamente registradas na B3.

2.3.1. A Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização, atestando o recebimento de uma via digital da Escritura de Emissão de CCI para fins de custódia.



**2.3.2.** A atuação da Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante das CCI, limitar-se-á, tão somente, à verificação do preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante das CCI, 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.

**2.4.** Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização foram perfeitamente descritas e individualizadas no **Anexo I** deste Termo de Securitização, uma vez concluído o Procedimento de *Bookbuilding*.

**2.5.** Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Devedora e/ou por SPE Incorporadoras, direta ou indiretamente, nos Empreendimentos Alvo, para, conforme aplicável, o pagamento futuro de gastos, custos e despesas futuras, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, podendo incluir gastos com a aquisição de terrenos e/ou construção dos referidos Empreendimentos Alvo.

**2.5.1.** O Agente Fiduciário dos CRI terá a obrigação de acompanhar o efetivo direcionamento de todos os recursos a serem obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais.

**2.5.2.** A Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, até a Data de Vencimento, de acordo com o cronograma indicativo que previsto no Termo de Emissão e no **Anexo VII** a este Termo de Securitização.

**2.5.2.1.** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, alterar a destinação dos recursos que serão obtidos com a emissão das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, independentemente de prévia aprovação por parte dos Titulares dos CRI, exclusivamente no que se refere aos montantes dos recursos indicados para cada um dos Empreendimentos Alvo, sendo certo que tal alteração acarretará o necessário aditamento ao Termo de Emissão, a este Termo de Securitização, bem como a quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais, assim como à emissão dos CRI e à Oferta que se façam necessários, observado que os custos para formalização das respectivas alterações serão arcados pela Devedora.

**2.5.2.2.** O cronograma indicativo contante do Termo de Emissão e no **Anexo VII** a este Termo de Securitização é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma indicativo



não será necessário aditar o Termo de Emissão, este Termo de Securitização e/ou os demais Documentos da Operação, e não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou resgate antecipado dos CRI.

**2.5.2.3.** Adicionalmente à hipótese prevista na cláusula 2.5.2.1 acima, a Devedora poderá alterar a destinação dos recursos que serão obtidos com a emissão das Notas Comerciais, exclusivamente para o fim de incluir ou substituir os Empreendimentos Alvo, mediante prévia aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, sendo certo que, nesta hipótese, deverá igualmente ser observada a necessidade de aditamento ao Termo de Emissão, a este Termo de Securitização, bem como a quaisquer outros Documentos da Operação que se façam necessários. A substituição acima prevista somente poderá ocorrer caso o correspondente imóvel não tenha recebido recursos das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI.

**2.5.3.** Observado o disposto na cláusula 2.5 acima, os recursos destinados aos Empreendimentos Alvo serão transferidos por meio do pagamento de custos relacionados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, diretamente pela Devedora e/ou por meio de aportes nas SPE Incorporadoras, a título de aumento de capital social ou aportes para futuro aumento de capital (desde que a Devedora realize todas as formalidades legais necessárias para a efetiva conversão desses aportes em aumento de capital no prazo aplicável, de modo que tais aportes não sejam convertidos em mútuo), para que as SPE Incorporadoras realizem o pagamento dos referidos custos relacionados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo. No âmbito do Termo de Emissão, a Devedora assumiu a obrigação de manter o controle das SPE Incorporadoras até que comprovada a integral utilização da parcela dos recursos nos respectivos Empreendimentos Alvo.

**2.5.4.** A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora ou quem esta indicar, ao Agente Fiduciário dos CRI, a partir da Data de Emissão, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização, no dia 10 (dez) dos meses de maio e novembro de cada ano, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos realizadas até o fechamento dos semestres findos em abril e outubro, nos termos a serem incluídos no **Anexo III** do Termo de Emissão (“Relatório Semestral”), descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicado no respectivo período, juntamente com (i) em caso de aporte nas SPE Incorporadoras, de cópia dos comprovantes de aporte ou aumento de capital, bem como demonstrações financeiras publicadas a mercado e atos societários que demonstrem a transferência de tais recursos, na forma da cláusula 2.3 acima; e (ii) em caso aplicação direta no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, comprovante de pagamento/transferência, notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para verificação da destinação dos recursos (“Documentos Comprobatórios”).



**2.5.4.1.** Exclusivamente mediante o recebimento do relatório semestral de que trata a cláusula 2.5.4 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por apurar o valor comprovado a cada ciclo e verificar se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos que serão obtidos com a emissão das Notas Comerciais, conforme destinação dos recursos prevista acima, salvo nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora venha(m) a ser questionados por qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental, quando a Devedora se compromete a apresentar eventuais documentos comprobatórios solicitados nos termos da cláusula 2.5.5 abaixo.

**2.5.4.2.** Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas futuras de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a reembolso e/ou 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.

**2.5.4.3.** A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI, para fins de comprovação da destinação de recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

**2.5.5.** Sempre que solicitado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Devedora se obrigou, nos termos do Termo de Emissão, a comprovar a aplicação dos recursos das Notas Comerciais, em até 10 (dez) dias, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes, por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos do Termo de Emissão.

**2.5.6.** Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora assumirá(ão) que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completez das informações técnicas e financeiras dos



eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações mencionadas no relatório semestral de que trata a cláusula 2.5.4 acima.

**2.5.7.** No âmbito do Termo de Emissão, a Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, 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 emissão das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora.

**2.5.7.1.** O valor da indenização previsto na cláusula 2.5.7 acima está limitado, em qualquer circunstância, ao Valor Total da Emissão, acrescido (a) da Atualização Monetária, no caso dos CRI da 4ª Série; (b) dos Juros Remuneratório dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento dos CRI da 1ª Série, da Data de Pagamento dos CRI da 2ª Série, da Data de Pagamento dos CRI da 3ª Série e da Data de Pagamento dos CRI da 4ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (c) dos encargos moratórios, caso aplicável.

**2.5.8.** A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Emissora, dos Documentos Comprobatórios, os quais deverão ser considerados suficientes, a exclusivo critério da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI, observada a possibilidade de a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI solicitarem documentos adicionais para comprovação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado, às expensas da Devedora, para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos.

**2.5.9.** A Devedora se comprometeu, no âmbito do Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos que serão obtidos por meio da Emissão, exclusivamente conforme esta cláusula 2.5.

**2.6.** Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, estarão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário,



constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Notas Comerciais, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a) constituirão Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão;
- (d) estarão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

**2.7.** A titularidade dos Créditos Imobiliários que decorrem das Notas Comerciais, representados pelas CCI, será adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, mediante assinatura do Termo de Emissão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, representados pelas CCI, serão pagos diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

**2.8.** Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários decorrente das Notas Comerciais, representados pelas CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação, o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas que decorrerão das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor das Notas Comerciais, acrescido dos respectivos juros remuneratórios e atualização monetária (exclusivamente no caso das Notas Comerciais da 4ª Série), e demais encargos, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

**2.9.** Garantias da Operação: O fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pelas seguintes garantias:



- (a) a Alienação Fiduciária de Quotas;
- (b) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e
- (c) o Fundo de Despesas.

**2.9.1. Alienação Fiduciária de Quotas:** A Alienação Fiduciária de Quotas será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura do Instrumento de Garantia, sendo, a partir da referida data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

**2.9.1.1.** A excussão da Alienação Fiduciária de Quotas deverá observar os procedimentos previstos no Instrumento de Garantia.

**2.9.1.2.** A Devedora se comprometeu, no âmbito do Termo de Emissão, a manter alienadas fiduciariamente, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a totalidade das quotas, de sua titularidade, de emissão das Sociedades Garantia e/ou quotas e/ou ações de outras sociedades de propósito específico controladas pela Devedora e/ou coligadas da Devedora, desenvolvedoras de empreendimentos imobiliários (“Novas Sociedades Garantia”), sendo certo que o resultado total apurado referente às quotas das Sociedades Garantia e de eventuais Novas Sociedades Garantia (“Resultado Total”) deverá, a todo e qualquer momento, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, representar, no mínimo, 115% (cento e quinze por cento) do saldo devedor dos CRI (“Razão Mínima de Garantia”).

**2.9.1.2.1.** A Razão Mínima de Garantia deverá ser verificada pela Emissora semestralmente, na Data de Verificação (conforme definido abaixo) dos meses de abril e outubro de cada ano (“Datas de Verificação da Razão Mínima de Garantia”), utilizando para tal a fórmula do Resultado Total descrita abaixo para cada uma das Sociedades Garantia e das eventuais Novas Sociedades Garantia, conforme o caso.

$$\text{Resultado Total} = \sum (\text{Resultado SPE}_i \times \text{Participação Helbor}_i)$$

Resultado Total é equivalente ao somatório dos resultados futuros projetados de cada uma das Sociedades Garantia e das Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, proporcional ao percentual detido pela Devedora, sendo a data de corte para a apuração cada Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia;



Participação Helbor refere-se à fração de cada uma das Sociedades Garantia e das Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, detida pela Devedora.

Resultado SPE<sub>i</sub> corresponde a cada um dos resultados futuros projetados da comercialização das unidades dos empreendimentos imobiliários detidos por cada uma das Sociedades Garantia e das Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, líquidos de todos os custos e despesas diretos e indiretos dessa comercialização, sendo o mês de corte para a apuração o mês de cada Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia (exclusive), apurados da seguinte forma:

$$\text{Resultado SPE}_i = \sum \text{Receitas Totais} - \sum \text{Despesas Totais} + \text{Aportes Sócios}$$

Receitas Totais corresponde ao somatório das receitas futuras projetadas da comercialização das unidades dos empreendimentos imobiliários detidos por cada uma das Sociedades Garantia e das Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, incluindo: (i) recebíveis futuros provenientes de unidades imobiliárias vendidas, (ii) receita futura projetada com venda de unidades em estoque, (iii) financiamento para produção, (iv) receitas financeiras (multas/juros) e (v) outras receitas, incluindo recebíveis de unidades distratadas.

Despesas Totais corresponde ao somatório das despesas futuras projetadas direta e indiretamente ligadas à comercialização das unidades dos empreendimentos imobiliários detidos por cada uma das Sociedades Garantia e das Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, incluindo mas não se limitando a: (i) custos de obra (incluindo custos extra e complementares), (ii) custo do terreno, (iii) outorga onerosa do direito de construir, (iv) registro de incorporação, (v) *fit-out* (decoração), (vi) devoluções por distratos, (vii) pagamento a prestadores de serviços, (viii) IPTU e condomínio das unidades em estoque (“Custos Diretos”), (ix) comissões de venda e publicidade, (x) impostos (RET), (xi) despesas financeiras de financiamentos, (xii) custos de fianças (“Custos Indiretos”) e (xiii) custos de gestão e administração da Sociedade Garantia (“Custos de Administração”).

Aportes Sócios corresponde aos aportes futuros a serem realizados nas Sociedades Garantia, e nas Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, a título de aumento de capital social, para equalizar o caixa dessas sociedades.

**2.9.1.2.2.** Para fins da apuração da Razão Mínima de Garantia e verificação do Resultado Total referente às quotas das Sociedades Garantia e das eventuais Novas Sociedades Garantia, a Devedora se obrigou, no âmbito do Termo de Emissão, a encaminhar à Emissora um arquivo no padrão .xls com base no modelo simplificado do Anexo VI ao Termo de Emissão, discriminando todas as Receitas Totais, as Despesas Totais e os Aportes dos Sócios



nas Sociedades Garantia e nas Novas Sociedades Garantia, conforme o caso, para a verificação do Resultado Final (“Informações Financeiras”), além do descritivo do próprio cálculo (“Tabela Resumo do Resultado Total”), com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência de cada Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia. A Devedora também se obrigou a encaminhar todas as informações adicionais solicitadas pela Emissora para a verificação do Resultado Total e no cálculo da Razão Mínima de Garantia.

**2.9.1.2.3.** Caso, em uma Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia, seja apurado que o Resultado Total referente às quotas das Sociedades Garantia e/ou de eventuais Novas Sociedades Garantia alienadas fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas representem percentual inferior à Razão Mínima de Garantia, a Devedora se obrigou, nos termos do Termo de Emissão, a, no prazo máximo de até 30 (trinta) Dias Úteis da data em que for notificada a esse respeito pela Emissora, diretamente ou por meio de suas sociedades controladas e/ou coligadas, realizar uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, ou alienar fiduciariamente (incluindo a realização dos respectivos registros perante os cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial competente, conforme o caso) quotas ou ações de Novas Sociedades Garantia, as quais deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

- i. as Novas Sociedades Garantia deverão ser compostas, no mínimo, por 75% (setenta e cinco por cento) de imóveis ou empreendimentos residenciais (em termos de VGV);
- ii. as Novas Sociedades Garantia deverão ter objeto o desenvolvimento de empreendimentos em capitais ou cidades brasileiras com mais de 400 mil habitantes;
- iii. apresentação das Informações Financeiras das Novas Sociedades Garantia que demonstre o reenquadramento da Razão Mínima de Garantia; e
- iv. as Novas Sociedades Garantia e o(s) respectivo(s) fiduciante(s) deverá(ão) ter sido objeto de diligência jurídica que demonstre a inexistência de ônus ou gravames sobre as respectivas quotas/ações e/ou de qualquer outro fato que possa impactar a regularidade e/ou suficiência da garantia a ser constituída.

**2.9.1.2.4.** Caso a Devedora não forneça à Emissora as informações necessárias à confirmação do atendimento dos critérios da cláusula 2.9.1.2.3 acima de forma completa e suficiente, ou caso seja necessário juízo de valor a respeito de qualquer ressalva indicada nos documentos a serem apresentados, tais como nas Informações Financeiras das Novas Sociedades Garantia e/ou no relatório de diligência jurídica, a eventual aceitação do novo ativo em garantia estará sujeita à aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial



a ser convocada pela Emissora.

**2.9.1.3.** Caso, após o Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado pelo Coordenador Líder uma demanda inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, será facultado à Devedora solicitar a liberação de quotas de Sociedades Garantia da operação, desde que (i) tais garantias a serem liberadas não impliquem o desenquadramento em relação à Razão Mínima de Garantia, e (ii) a Devedora esteja adimplente com as suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação. Observadas as condições acima, as quotas de Sociedades Garantia excedentes devem ser liberadas em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de solicitação pela Devedora à Emissora, mediante a assinatura do respectivo termo de liberação, nos moldes do Anexo VII ao Termo de Emissão, observada a ordem de prioridade abaixo:

- a. Hesa 183;
- b. Hesa 197;
- c. Hesa 208;
- d. Hesa 104;
- e. Hesa 177;
- f. Hesa 85;
- g. Hesa 194;
- h. Hesa 168; e
- i. SPE Leopoldo Figueira.

**2.9.2. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:** As Obrigações Garantidas serão garantidas, ainda, pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a ser constituídas pela Devedora, nos termos do Instrumento de Garantia, mediante o registro do Instrumento de Garantia no cartório de registro de títulos e documentos competente.

**2.9.2.1.** A partir da celebração do Instrumento de Garantia, a totalidade dos recursos oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios será direta e exclusivamente diretamente na Conta do Patrimônio Separado para (i) a Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, conforme o caso, e, conseqüentemente, dos CRI, no percentual equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) da participação societária da Devedora nas Sociedades Garantia, sendo certo que o valor remanescente deverá ser liberado pela Emissora à Devedora, na Conta de Livre Movimentação, desde que a Devedora e as Sociedades Garantia estejam adimplentes com todas as obrigações decorrentes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação.

**2.9.2.2.** A partir da celebração do Instrumento de Garantia, caso qualquer recurso oriundo



dos Direitos Creditórios seja pago pela respectiva Sociedade Garantia (ou recebido pela Devedora) em qualquer conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado, a Devedora e as Sociedades Garantia se obrigaram a repassar os referidos recursos para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

**2.9.2.3.** O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e as Sociedades Garantia às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas no Termo de Emissão.

**2.9.2.4.** Os valores retidos a título de Fundo de Despesas deverão atender, a todo o tempo, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas previsto na cláusula 4.13.2.1 do Termo de Emissão.

**2.9.2.5.** A Devedora deverá realizar a recomposição do Fundo de Despesas com recursos próprios a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que for notificada pela Emissora a respeito do desenquadramento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da cláusula 4.13.2.2 do Termo de Emissão, inclusive na hipótese de o Fundo de Despesas ser utilizado para pagamento de quaisquer Despesas devidos e não pagas pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão, caso a Devedora não realize os pagamentos das Despesas após ser notificada pela Emissora para tanto.

**2.9.2.6.** Caso a Devedora não efetue diretamente o pagamento das Despesas nos prazos devidos e os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes, bem como se a Devedora não realizar a recomposição do Fundo de Despesas nos termos previstos na cláusula 2.9.3.2 acima, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

**2.9.2.7.** As Despesas que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos e notas fiscais correspondentes. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Emissora nos Investimentos Permitidos.

**2.9.2.8.** Na hipótese da cláusula 2.9.3.4 acima, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio



Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para este fim.

**2.9.2.9.** Na hipótese da cláusula 2.9.3.5 acima, os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares de CRI convocada para este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada um dos Titulares 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. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula 2.9.3.6 serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito das Notas Comerciais, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

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

**2.9.2.11.** Após cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, a Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados da referida quitação, liberar eventual saldo existente no Fundo de Despesas e na Conta do Patrimônio Separado, se houver, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Conta de Livre Movimentação, ressalvados os benefícios fiscais desses rendimentos à Emissora.

### 3. Identificação dos CRI e forma de distribuição

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

- (a) **Emissão:** 51<sup>ª</sup>;
- (b) **Séries:** A Emissão será realizada em 4 (quatro) séries (em conjunto, as “**Séries**” e, individual e indistintamente, “**Série**”), não havendo qualquer tipo de subordinação entre elas, de acordo com a demanda verificada para os CRI no Procedimento de *Bookbuilding* e com o Sistema de Vasos Comunicantes, sendo que a quantidade de CRI a ser alocada em cada Série, bem como a quantidade de séries emitidas, foram definidas nos termos acordados após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade



de CRI emitida em uma das Séries foi abatida da quantidade total de CRI prevista no item (c) abaixo. Os CRI emitidos (i) na primeira Série serão doravante denominados “CRI da 1ª Série”, (ii) da segunda Série serão doravante denominados “CRI da 2ª Série”, (iii) da terceira Série serão doravante denominados “CRI da 3ª Série”; e (iv) da quarta Série serão doravante denominados “CRI da 4ª Série”, sendo os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série, os CRI da 3ª Série e os CRI da 4ª Série, em conjunto, doravante denominados “CRI”;

- (c) **Quantidade de CRI:** 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, alocados nas seguintes proporções: (i) 27.265 (vinte e sete mil, duzentos e sessenta e cinco) CRI como CRI da 1ª Série, (ii) 20.511 (vinte mil, quinhentos e onze) CRI como CRI da 2ª Série, (iii) 164.898 (cento e sessenta e quatro mil, oitocentos e noventa e oito) CRI como CRI da 3ª Série e (iv) 37.326 (trinta e sete mil, trezentos e vinte e seis) CRI como CRI da 4ª Série, conforme o Procedimento de *Bookbuilding* no Sistema de Vasos Comunicantes, sendo certo que quaisquer das Séries poderiam não existir;
- (d) **Lote Adicional de CRI:** não será admitida a distribuição de lote adicional dos CRI;
- (e) **Revolvência:** não há;
- (f) **Valor Global da Emissão:** R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais);
- (g) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (h) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série e dos CRI da 3ª Série não serão atualizados monetariamente. O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário das CRI da 4ª Série, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA” e “Atualização Monetária”, respectivamente), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI da 4ª Série ou a Data de Pagamento dos CRI da 4ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último conforme aplicável, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI da 4ª Série automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI da 4ª Série, ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 4ª Série, conforme aplicável (“Valor Nominal Unitário Atualizado”). A Atualização Monetária dos CRI da 4ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista neste Termo de Securitização;
- (i) **Juros Remuneratórios da 1ª Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos



e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet ([http://www.b3.com.br/pt\\_br](http://www.b3.com.br/pt_br)) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 2,00% (dois inteiros por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 1ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios da 1ª Série”). Os Juros Remuneratórios da 1ª Série serão calculados de acordo com a fórmula prevista neste Termo de Securitização.

- (j) **Juros Remuneratórios da 2ª Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 120,04% (cento e vinte inteiros e quatro centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios da 2ª Série”). Os Juros Remuneratórios da 2ª Série serão calculados de acordo com a fórmula prevista neste Termo de Securitização.
- (k) Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados de 12,5908% (doze inteiros e cinco mil e novecentos e oito décimos de milésimos) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios da 3ª Série”). Os Juros Remuneratórios da 3ª Série serão calculados de acordo com a fórmula prevista neste Termo de Securitização.
- (l) **Juros Remuneratórios da 4ª Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 4ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 4ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 4ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), equivalentes a 7,7040% (sete inteiros e sete mil e quarenta décimos de milésimos) ao ano (“Juros Remuneratórios da 4ª Série” e, em conjunto com os Juros Remuneratórios da 1ª Série, os Juros Remuneratórios da 2ª Série e os Juros Remuneratórios da 3ª Série, simplesmente, “Juros Remuneratórios”). Os Juros Remuneratórios da 4ª Série serão calculados de acordo com a fórmula prevista neste Termo de



Securitização.

- (m) **Encargos Moratórios:** Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, nos termos do Termo de Emissão e, conseqüentemente, deste Termo de Securitização, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: (a) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e (b) juros de mora, calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido; e (c) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Emissora na cobrança do crédito (“Encargos Moratórios”);
- (n) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização dos CRI:** na Data de Vencimento Final dos CRI, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (o) **Taxa de Amortização dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série:** de acordo o Anexo II deste Termo de Securitização;
- (p) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI:** mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (q) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios da 1ª Série, dos Juros Remuneratórios da 2ª Série, dos Juros Remuneratórios da 3ª Série e dos Juros Remuneratórios da 4ª Série:** 25 de abril de 2024;
- (r) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (s) **Subordinação:** não há;
- (t) **Forma:** os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural;
- (u) **Ambiente de Depósito, Distribuição e Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (v) **Data de Emissão:** 11 de março de 2024;
- (w) **Local de Emissão:** São Paulo - SP;
- (x) **Data de Vencimento Final do CRI da 1ª Série:** 25 de setembro de 2029;



- (y) **Data de Vencimento Final do CRI da 2ª Série:** 25 de setembro de 2029;
- (z) **Data de Vencimento Final do CRI da 3ª Série:** 25 de setembro de 2029;
- (aa) **Data de Vencimento Final do CRI da 4ª Série:** 25 de setembro de 2029;
- (bb) **Prazo de vencimento do CRI da 1ª Série:** 2.024 (dois mil e vinte e quatro) dias;
- (cc) **Prazo de vencimento do CRI da 2ª Série:** 2.024 (dois mil e vinte e quatro) dias
- (dd) **Prazo de vencimento do CRI da 3ª Série:** 2.024 (dois mil e vinte e quatro) dias
- (ee) **Prazo de vencimento do CRI da 4ª Série:** 2.024 (dois mil e vinte e quatro) dias
- (ff) **Garantia flutuante:** Não há;
- (gg) **Outras Garantias:** Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, contando apenas com as Garantias a serem constituídas no lastro, quais sejam: a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e o Fundo de Despesas;
- (hh) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (ii) **Classificação de Risco:** os CRI não serão objeto de classificação de risco;
- (jj) **Local de Pagamento:** os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos 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 dos CRI;
- (kk) **Subordinação:** Não há;
- (ll) **Categoria:** residencial;
- (mm) **Concentração:** concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora;
- (nn) **Tipo de Segmento:** apartamentos e casas;
- (oo) **Tipo de Contrato com lastro:** notas comerciais; e



(pp) **Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento:** Não há.

**3.2. Depósito dos CRI:** Os CRI serão depositados para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (b) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 160.

**3.3. Oferta dos CRI:** A Oferta será realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 60 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, devendo ser registrada na CVM pelo rito de registro automático, nos termos do artigo 26º da Resolução CVM 160. Os CRI poderiam ter sido distribuídos de forma parcial, conforme previsto no artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que fosse atingido o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Montante Mínimo”), sendo que os CRI que não fossem distribuídos deveriam ser cancelados, por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sendo que neste caso não haveria necessidade de aprovação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para a realização de referido aditamento ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação que se fizessem necessários.

**3.3.1.** Considerando a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, observado o quanto disposto nesta cláusula 3.3, os Investidores poderiam, por meio dos Documentos de Aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que houvesse distribuição:

- a) da totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, equivalente ao Valor Total da Emissão; ou
- b) de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Emissão.

**3.3.2. Características Gerais da Oferta:** Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que poderá convidar os Participantes Especiais (conforme definido abaixo) para fins exclusivos de recebimento de ordens e poderão ser colocados junto ao público somente após (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM, (ii) divulgação do anúncio de início de distribuição, utilizando as formas de divulgação elencadas no artigo 13 da Resolução CVM 160, e (iii) disponibilização do Prospecto Definitivo para os Investidores; tudo nos termos da Resolução CVM 160.

**3.3.3. Procedimento de Colocação:** Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o



Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes; e (iii) disponibilizar aos Participantes Especiais a Lâmina da Oferta, o Prospecto e os demais documentos/ou aditamentos relativos à emissão dos CRI e da Oferta, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder para tal fim.

**3.3.3.1.** Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, a ser divulgado conforme o artigo 13 da Resolução CVM 160, sendo que o Coordenador Líder deverá dar ampla divulgação à Oferta, utilizando as formas de divulgação elencadas no artigo 13 da Resolução CVM 160 (“Oferta a Mercado”).

**3.3.3.2.** Após a divulgação do Aviso ao Mercado, Lâmina da Oferta e a disponibilização deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder poderá realizar apresentações a potenciais Investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta.

**3.3.4. Início da Oferta:** Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição e neste instrumento, a Oferta somente terá início após (a) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

**3.3.4.1.** Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta a Mercado só poderá ser realizada a partir da divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder encaminhará à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM e à B3, versão eletrônica do Aviso ao Mercado, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

**3.3.4.2.** As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 (“Meios de Divulgação”).

**3.3.4.3.** A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Emissora; (ii) perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; e (iii) ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.



**3.3.4.4.** A Oferta está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Distribuição), que deverão ser satisfeitas conforme previsto no Contrato de Distribuição, sendo certo que tais condições encontram-se previamente indicadas no Contrato de Distribuição, e correspondem a um interesse legítimo da Emissora, cujo implemento não depende de atuação direta ou indireta da Emissora ou de pessoas a ela vinculadas.

**3.3.5. Publicidade da Oferta:** Após o protocolo do requerimento de registro automático da Oferta na CVM e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, o Coordenador Líder disponibilizará o Prospecto Preliminar e a Lâmina da Oferta com a divulgação simultânea do Aviso ao Mercado, e poderão realizar esforços de vendas dos CRI, bem como poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder.

**3.3.5.1.** Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, §4º e §6º da Resolução CVM 160.

**3.3.6. Procedimento de *Bookbuilding*:** Durante o período compreendido entre a data de divulgação do Aviso ao Mercado e a data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, o Coordenador Líder, em conjunto com as instituições do sistema de distribuição de valores mobiliários, habilitadas e autorizadas pela CVM, convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição dos CRI, por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição (“Participantes Especiais”) organizaram o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais Investidores, com recebimento de reservas, sem lotes máximos ou mínimos, nos termos dos artigos 62 e 65 da Resolução CVM 160, para a definição (i) do número de Séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Notas Comerciais; e (ii) da quantidade de CRI a ser alocada em cada Série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada série da emissão das Notas Comerciais, com recebimento dos Pedidos de Reserva e/ou Ordem de Investimento. Após o Procedimento de *Bookbuilding* e antes da Data da Primeira Integralização, o Termo de Securitização e o Termo de Emissão foram adotados para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo as partes desses instrumentos autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRA.

**3.3.6.1.** Os Investidores indicaram a quantidade de CRI de cada uma das Séries que desejavam subscrever.

**3.3.6.2.** Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Participantes



Especiais realizariam procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva recebidos até tal data e os enviarão de maneira já consolidada ao Coordenador Líder, sendo que os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento consolidados foram enviados pelos Participantes Especiais ao Coordenador Líder diariamente e foram alocadas pelo Coordenador Líder por ordem de chegada.

**3.3.6.3.** O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi divulgado nos Meios de Comunicação aplicáveis em 1 (um) Dia Útil contado do encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*.

**3.3.6.4.** A intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

**3.3.7. Período, Pedido de Reserva e Ordem de Investimento:** No contexto da Oferta, e conforme dispõe o artigo 9º e seguintes da Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 27, a subscrição dos CRI foi formalizada mediante ato de aceitação da Oferta pelo Investidor Qualificado, o qual foi realizado junto ao Coordenador Líder e/ou aos Participantes Especiais e, nos termos da Resolução CVM 27, deveria, no mínimo, (i) conter as condições de subscrição e de integralização dos CRI, bem como a quantidade de CRI de cada Série que desejam subscrever, (ii) conter esclarecimento sobre a condição de Pessoa Vinculada (ou não) à Oferta, (iii) conter declaração (a) de que obteve cópia do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta e (b) de sua condição de Investidor Qualificado; e (iv) condicionar sua adesão a que haja distribuição: (a) da totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, equivalente ao Valor Total da Emissão; ou (b) de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Emissão (“Pedido de Reserva”). Nos termos da Resolução da CVM 160, no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor Qualificado ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Pedido de Reserva preenchido por referido Investidor Qualificado passaria a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 160, desde que tenha os requisitos exigidos pela Resolução CVM 27, observado que, no caso de Investidores Profissionais, a utilização de um documento de aceitação da Oferta poderá ser dispensada, nos termos do §3º, do art. 9º, da Resolução CVM 160.

**3.3.7.1.** Na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI enviaram ordens de investimento (“Ordem de Investimento” e, em conjunto com os Pedidos de Reserva, “Documento de Aceitação da Oferta”) ao Coordenador Líder indicando a (i) a quantidade de CRI de cada uma das Séries que desejam subscrever; e (ii) contendo esclarecimento sobre a condição de Pessoa Vinculada (ou não) à Oferta.

**3.3.7.2.** Cada Pedido de Reserva, conforme aplicável, foi realizado perante apenas uma Instituição Participante da Oferta.



**3.3.7.3.** O prazo para o recebimento de reservas para subscrição dos CRI objeto da Oferta foi devidamente divulgado no Prospecto Preliminar e na Lâmina da Oferta e somente foi admitido após o início da Oferta a Mercado e durante o Período de Reserva.

**3.3.7.4.** O Pedido de Reserva pôde ser disponibilizado e assinado pelos Investidores em formato digital, e deve, nos casos de modificação da Oferta, cientificar, com destaque, que a oferta original foi alterada.

**3.3.7.5.** A Ordem de Investimento e o Pedido de Reserva constituem ato de aceitação, pelos Investidores, incluindo aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável e irretratável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas neste Prospecto.

**3.3.7.6.** Os Pedidos de Reserva ou a Ordem de Investimento assinados devem ser mantidos pelo Coordenador Líder e/ou pelos Participantes Especiais à disposição da CVM.

**3.3.7.7.** Findo o Período de Reserva, o Coordenador Líder e/ou os Participantes Especiais consolidaram todas as intenções de investimento que receberam.

**3.3.7.8.** Recomenda-se aos Investidores que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, conforme o caso, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Definitivo, especialmente na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrem em contato com o Coordenador Líder ou com os Participantes Especiais, conforme o caso, para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do cadastro no Coordenador Líder ou nos Participantes Especiais, conforme o caso, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pelos Participantes Especiais.

**3.3.8. Critério de Rateio:** Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding* fosse verificada demanda superior a 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, o Coordenador Líder daria prioridade aos Investidores que apresentassem seus Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento conforme ordem de chegada. Durante o Período de Reserva, caso houvesse a participação de Participantes Especiais, estes deveriam enviar diariamente ao Coordenador Líder uma lista atualizada dos Pedidos de Reserva e das Ordens de Investimento que recebessem.



**3.3.9. Período de Colocação:** Observado o disposto no Contrato de Distribuição e no Prospecto, a Oferta somente terá início após (a) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores. A Oferta deverá ser concluída em até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, nos termos da regulamentação aplicável, bem como do Contrato de Distribuição (“Período de Colocação”).

**3.3.10. Aceitação da Oferta:** Os Investidores participaram da Oferta por meio da apresentação de Ordem de Investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme aplicável. Os Pedidos de Reserva foram realizados durante o Período de Reserva, de acordo com o indicado no cronograma da Oferta divulgado no Aviso ao Mercado, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais.

**3.3.11. Pessoas Vinculadas:** Foi aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas “Pessoa(s) Vinculada(s)” as pessoas que sejam (i) Controladores, diretos ou indiretos, administradores ou funcionários da Emissora ou da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) Controladores, diretos ou indiretos, ou administradores de qualquer dos Participantes Especiais; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer dos Participantes Especiais diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços a qualquer dos Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com qualquer dos Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por qualquer dos Participantes Especiais ou pela Emissora; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer dos Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v); (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados; e (x) quando atuando na Emissão, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações com valores mobiliários em mercados regulamentados, conforme inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

**3.3.11.1.** O Investidor que seja Pessoa Vinculada indicou, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva e/ou na sua Ordem de Investimento, conforme o caso, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva e/ou na sua Ordem de Investimento, conforme o caso, pelo Coordenador Líder ou Participante Especial que o receber, nos termos estabelecidos no Pedido de Reserva, e/ou na Ordem de Investimento,



no Termo de Securitização e no Prospecto, conforme aplicável.

**3.3.11.2.** Caso houvesse excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, o que não ocorreu, não seria permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Reserva e/ou a Ordem de Investimento, conforme aplicável, celebrados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

**3.3.11.3.** Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima, não se aplica aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

**3.3.11.4.** Caso não houvesse excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, o que de fato ocorreu, foi admitida a participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* até o percentual máximo de 100% (cem por cento).

**3.3.12. Distribuição Parcial:** Foi admitida a distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo da Oferta. Assim, os Investidores poderiam, nas Ordens de Investimento e/ou nos Pedidos de Reserva, condicionar sua adesão a que houvesse distribuição: (i) da totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, equivalente ao Valor Total da Emissão; ou (ii) de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Emissão e nesse caso, escolher entre: **(a)** receber a totalidade dos CRI solicitados; ou **(b)** receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada. Caso não houvesse a colocação de, ao menos, o montante referido no item (ii) acima, a Oferta seria cancelada e eventuais valores depositados seriam integralmente devolvidos aos respectivos investidores, nos termos do Contrato de Distribuição (“Distribuição Parcial”).

**3.4. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários:** Os CRI somente poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, se destinada ao público investidor em geral, tendo em vista que a presente Oferta tem como público-alvo Investidores Qualificados e Investidores Profissionais.

**3.4.1.** Não há restrição à negociação dos CRI entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados nos mercados regulamentados de valores mobiliários.



#### 4. Subscrição, integralização e titularidade dos CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Documento de Aceitação da Oferta pelo Investidor.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional e no ato da subscrição, conforme estabelecido no Documento de Aceitação da Oferta pelo Investidor. O preço de integralização na primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI e, após a primeira Data de Integralização dos CRI, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Atualização Monetária (no caso dos CRI da 4ª Série), e dos Juros Remuneratórios calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva integralização (“Preço de Integralização”). O Preço de Integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido eventual deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de cada Série integralizados em uma mesma Data de Integralização dos CRI. A integralização dos CRI de cada Série será realizada de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

4.3. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 ou pelo extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.4. Caso os CRI deixem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

#### 5. Cálculo da Atualização Monetária

5.1. Forma de cálculo da Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 4ª Série será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 4ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI da 4ª Série, após amortização, incorporação de juros e/ou Atualização Monetária, se houver, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado das variações mensais acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma

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

onde:

n = Número total de números índices considerados na atualização monetária dos CRI da 4ª Série, sendo “n” um número inteiro;

NI<sub>k</sub> = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês que antecede a respectiva Data de Aniversário dos CRI da 4ª Série, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI da 4ª Série daquele mês específico. Após a data de aniversário, o “NI<sub>k</sub>” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA divulgado no mês da Data de Aniversário em questão. A título de exemplificação, caso a Data de Aniversário seja em março de 2024, e caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de janeiro de 2024, divulgado no mês de fevereiro de 2024;

NI<sub>k-1</sub> = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da 4ª Série ou a última Data de Aniversário dos CRI da 4ª Série, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo “dup” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contados entre a última e a próxima Data de Aniversário dos CRI da 4ª Série ou dos CRI da 4ª Série, conforme o caso, sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, “dut” será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Sendo que:

- (i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento deste Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;
- (ii) o IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;



- (iii) para fins de cálculo, consideram-se como datas de aniversário dos CRI da 4ª Série cada uma das datas indicadas no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização (“Data de Aniversário”);
- (iv) considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas dos CRI da 4ª Série;
- (v) o fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

- (vi) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vii) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último Dia Útil anterior.

**5.2. Indisponibilidade, extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA.** Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo dos CRI da 4ª Série ou tenha a sua aplicação proibida, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 4ª Série passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de Índice Substituto, será convocada Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série para definição de novo índice a ser utilizado para atualização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 4ª Série, observadas as estipulações do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, de modo que o índice definido em Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 4ª Série será aplicado ao Termo de Emissão. Caso não haja acordo sobre a utilização de novo índice para atualização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 4ª Série, (ou caso não seja instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série para deliberação sobre o novo índice, ou, ainda, caso não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série devidamente instalada, a Devedora deverá, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série; (ii) da data em que tal Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série, realizar o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI da 4ª Série, devendo ser considerada para o cálculo do valor do Resgate Antecipado Obrigatório a última variação do IPCA divulgada oficialmente.

**5.2.1.** A aplicação do IPCA ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de



aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

## 6. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI e da Amortização

### 6.1. Forma de cálculo dos Juros Remuneratórios da 1ª Série:

$$J = VNb \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde:

J = valor dos Juros Remuneratórios da 1ª Série devidos ao final do período de capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$\text{Fator de Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, consideradas para os Juros Remuneratórios da 1ª Série, desde a data da primeira integralização dos CRI da 1ª Série, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 1ª Série imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para os Juros da 1ª Série, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, ou da Data de Pagamento dos CRI da 1ª Série ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo “n” um número inteiro;



$k$  = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até  $n$ ;

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

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

Onde:

$DI_k$  = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

**Fator Spread** = Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo:

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

Onde:

$\text{Spread} = 2,00$ ;

$dup$  = Número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da 1ª Série, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo “dup” um número inteiro.

Observações:

- (i) a “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pelo órgão responsável;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + DI_k)$ , sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) 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**  $\times$  **Fator Spread** deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e



- (v) para a aplicação de “ $DI_k$ ” será sempre considerado a “Taxa DI” divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis).

#### 6.2. Forma de cálculo dos Juros Remuneratórios da 2ª Série:

$$J = VNb \times (Fator \ de \ Juros - 1)$$

Onde:

$J$  = valor dos Juros Remuneratórios da 2ª Série devidos ao final do período de capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNb$  = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$Fator \ de \ Juros = Fator \ DI$$

Onde:

**Fator DI** = Produtório das Taxas DI, consideradas para os Juros Remuneratórios da 2ª Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 2ª Série imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator \ DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k \times p)$$

Onde:

$n$  = Número total de Taxas DI consideradas para os juros remuneratórios dos CRI da 2ª Série, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, ou da Data de Pagamento dos CRI da 2ª Série ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo “ $n$ ” um número inteiro;



$k$  = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até “n”, sendo “k” um número inteiro;

$p = 120,04\%$

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

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

Onde:

$DI_k$  = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

- (i) a “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pelo órgão responsável;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + DI_k)$ , sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) 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;
- (v) para a aplicação de “ $DI_k$ ” será sempre considerado a “Taxa DI” divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis).

### 6.3. Forma de cálculo dos Juros Remuneratórios da 3ª Série:

$$J = VNb \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

onde:



*J* - valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios da 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

*VNb* - Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, na primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série, ou na última Data de Pagamento dos CRI da 3ª Série, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

*Fator de Juros* - fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

*Taxa*: 12,5908 (doze inteiros e cinco mil novecentos e oito décimos de milésimos);

*dup*: número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série, ou a Data de Pagamento dos CRI da 3ª Série imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI da 3ª Série, exclusive, sendo “dup” um número inteiro;

#### 6.4. Forma de cálculo dos Juros Remuneratórios da 4ª Série:

$$J = VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

*J* = Valor unitário dos juros remuneratórios devido no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*VNa* = conforme definido acima;

*Fator de Juros* = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = \left( \frac{Taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:



DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da 4ª Série, ou da Data de Pagamento dos CRI da 4ª Série ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Pagamento dos CRI da 4ª Série, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

**6.5. Substituição da Taxa DI:** Se a Taxa DI não estiver disponível quando da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 1ª Série e/ou quando da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 2ª Série, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI. Na hipótese de extinção ou impossibilidade legal de utilização da Taxa DI, ou de ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, ou a 15 (quinze) Dias Úteis alternados durante o período de 180 (cento e oitenta) dias imediatamente anterior à última data em que se verificar a ocorrência de qualquer desses eventos, a Devedora ficou autorizada, no âmbito do Termo de Emissão, para apuração dos valores devidos em razão deste Termo de Securitização, seu substituto legal ou, na sua falta, o IPCA. No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação do IPCA, a Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de referido evento, convocará uma assembleia especial dos Titulares dos CRI de cada uma das respectivas Séries, conforme o caso, para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI de cada uma das respectivas Séries, conforme o caso, o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI de cada uma das respectivas Séries, conforme o caso. Caso os Titulares dos CRI de cada uma das respectivas Séries, conforme o caso, e a Devedora não cheguem a um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para o pagamento dos Juros Remuneratórios, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Devedora, o pagamento antecipado total do saldo devedor dos CRI das respectivas Séries, conforme o caso, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assembleia especial prevista acima ou na próxima Data de Pagamento, o que ocorrer primeiro, e consequentemente realizar o resgate antecipado total dos CRI das respectivas Séries, conforme o caso.

**6.6. Amortização dos CRI:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Obrigatória ou da Amortização Extraordinária Facultativa, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário, ou o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos CRI de cada uma das Séries será amortizado nas respectivas Datas de Vencimento, conforme previsto no Anexo II deste Termo de Securitização (“Amortização Programada”). O cálculo da parcela de Amortização Programada dos CRI de cada uma das Séries será realizado da seguinte forma:

$$A_{ai} = (VN \times T_{ai})$$

Onde,



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

VN - saldo do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos CRI de cada uma das Séries, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai- taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - Tai” do cronograma constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

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

**6.8. Datas de Pagamento dos CRI:** As datas de pagamento dos Juros Remuneratórios e da Amortização Programada dos CRI encontram-se descritas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

**6.9. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento:** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 1 (um) Dia Útil entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a Data de Pagamento dos CRI.

## **7. Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Obrigatória, Resgate Antecipado Obrigatório e Vencimento Antecipado**

**7.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários:** Os Créditos Imobiliários poderão ser antecipados nos seguintes casos: (a) vencimento antecipado das Notas Comerciais; ou (b) qualquer outra hipótese de amortização extraordinária ou resgate antecipado a ser prevista nas Notas Comerciais.

**7.1.1.** A Devedora poderá, a qualquer momento, a seu exclusivo critério, mediante prévia comunicação à Emissora, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo pretendido, (a) obrigatoriamente em conjunto e de forma proporcional, amortizar extraordinariamente o Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Notas Comerciais da 1ª Série, das Notas Comerciais da 2ª Série e das Notas Comerciais da 3ª Série, bem como o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) das Notas Comerciais da 4ª Série, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário de cada uma das Séries da Emissão na Data de Pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, observada a ordem de prioridade prevista no Termo de Securitização (“Amortização Extraordinária Facultativa”); ou (b) resgatar antecipadamente a integralidade das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Facultativo”), sendo certo que a Amortização Extraordinária Obrigatória e/ou o



Resgate Antecipado Facultativo deverão ocorrer, necessariamente, em uma Data de Pagamento.

**7.1.2.** Sem prejuízo da Amortização Programada, após a data de quitação de eventuais financiamentos à produção contratados por cada Sociedade Garantia, a ser destinado ao desenvolvimento de seus respectivos empreendimentos, limitado a 1 (um) financiamento por fase de cada empreendimento (“Financiamento Autorizado”), o percentual de 85% (oitenta e cinco por cento) dos Direitos Creditórios depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, será utilizado pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, obrigatoriamente, (i) para a realização da amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Notas Comerciais da 1ª Série, das Notas Comerciais da 2ª Série e das Notas Comerciais da 3ª Série, bem como o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) das Notas Comerciais da 4ª Série, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado de cada uma das Séries, conforme o caso, na Data de Pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente posterior à data de recebimento dos Direitos Creditórios na Conta do Patrimônio Separado (“Amortização Extraordinária Obrigatória”); ou (ii) para a realização do resgate antecipado da integralidade das Notas Comerciais, na hipótese de o limite de 98% (noventa e oito por cento) indicado acima já ter sido ultrapassado (“Resgate Antecipado Obrigatório”). A Emissora, por sua vez, utilizará referidos recursos para realizar, observados os termos previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

**7.1.2.1.** A Devedora, no âmbito do Termo de Emissão, autorizou a Emissora a realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório, conforme o caso, mediante o débito dos recursos necessários para tanto mantidos na Conta do Patrimônio Separado.

## **7.2. Vencimento Antecipado Automático e Vencimento Antecipado Não Automático**

**7.2.1. Vencimento Antecipado Não Automático:** A Emissora poderá considerar vencidas as Notas Comerciais nos seguintes casos, além dos previstos em lei, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI aos quais as Notas Comerciais estarão vinculadas, ressalvado o previsto nas cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 do Termo de Emissão, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo (cada uma, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto, “Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos”):

- i. falta de cumprimento pela Devedora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja, em até 30 (trinta) dias contados da data do descumprimento;



- ii. ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- iii. requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou pelas Sociedades Garantia;
- iv. requerimento de falência pela ou contra a Devedora e/ou contra as Sociedades Garantia não elidido no prazo legal, decretação de falência da Devedora e/ou das Sociedades Garantia, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;
- v. protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou contra as Sociedades Garantia, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou pelas Sociedades Garantia, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;
- vi. caso a Devedora não apresente à Emissora, quando solicitado por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos oriundos das Notas Comerciais foram empregados para o fim previsto no Termo de Emissão, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser observado pela Devedora e pela Emissora para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;
- vii. invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação e/ou de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou das Sociedades Garantia oriundas do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e/ou dos demais Documentos da Operação;
- viii. se for comprovada a falsidade, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Devedora e/ou das Sociedades Garantia, contidas no Termo de Emissão, no Contrato de Distribuição e/ou nos demais Documentos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Emissora, a qualquer título;
- ix. inadimplemento de quaisquer dívidas da Devedora e/ou das Sociedades Garantia, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da



Devedora decorrentes do Termo de Emissão, salvo se a Devedora comprovar, tempestivamente à Emissora, que tal inadimplemento foi devidamente sanado pela Devedora durante o respectivo prazo de cura;

- x. não pagamento pela Devedora e/ou pelas Sociedades Garantia de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou contra as Sociedades Garantia, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes do Termo de Emissão;
- xi. vencimento antecipado de qualquer Financiamento Autorizado contratado pelas Sociedades Garantia com qualquer terceiro, observados eventuais prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos;
- xii. transformação do tipo societário da Devedora, sem que haja a prévia autorização da Emissora;
- xiii. cisão, fusão, liquidação, dissolução, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou das Sociedades Garantia, sem que haja a prévia autorização da Emissora;
- xiv. caso qualquer das Garantias venha a ter sua vigência ou seus efeitos extintos ou limitados, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na sua deterioração ou depreciação ou caso seja constituído qualquer ônus ou gravame sobre as Garantias que não esteja previsto no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, e que, em caso de ônus ou gravame involuntário, não seja cancelado, ou seus efeitos não sejam suspensos, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da ciência da constituição do ônus ou gravame involuntário em questão;
- xv. desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda (i) pela Devedora e/ou pelas Sociedades Garantia, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades; ou (ii) pelos atuais acionistas controladores da Devedora;
- xvi. sem que haja prévia autorização da Emissora, caso a Hélio Borenstein S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 52.541.307/0001-01, o Sr. Henrique Borenstein e a Sra. Maria de Castro Borenstein, atuais detentores direta ou indiretamente do controle acionário da Devedora, por si próprios



ou por seus herdeiros ou sucessores legais (“Grupo Borenstein”) deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Devedora, sendo certo que esta hipótese não será considerada como um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático caso o Grupo Borenstein deixe de ser titular do controle da Devedora, de forma direta ou indireta, desde que (i) tal fato decorra de oferta pública de distribuição de ações da Devedora, (ii) o Grupo Borenstein permaneça titular da maior posição acionária da Devedora, e (iii) o Grupo Borenstein continue a exercer o “Poder de Controle” da Devedora, tal como definido no Regulamento do Novo Mercado, segmento de listagem da B3;

- xvii. inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Emissora, pecuniárias ou não, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Devedora;
- xviii. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou pelas Sociedades Garantia, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou das Sociedades Garantia de cumprirem suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou a constituição das Garantias;
- xix. questionamento judicial pela Devedora e/ou pelas Sociedades Garantia de quaisquer termos e condições do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e/ou dos Documentos da Operação;
- xx. penhor, arresto ou constituição de quaisquer ônus sobre as Garantias, incluindo, mas não se limitando a, restrições decorrentes de execuções fiscais;
- xxi. a não apresentação, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de emissão das Notas Comerciais, do comprovante de registro do Instrumento de Garantia perante o cartório de registro de títulos e documentos competente, por meio da apresentação do Instrumento de Garantia devidamente registrado, demonstrando, ainda, que as quotas de titularidade da Devedora no capital social das Sociedades Garantia e os Direitos Creditórios se encontram livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições, de qualquer natureza, que não a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, respectivamente, ressalvada a prorrogação do prazo aqui referido, uma única vez, por 30 (trinta) dias, em caso de emissão de exigência pelo cartório de registro de títulos e documentos competente, desde que diligentemente cumprida;



- xxii. o não arquivamento da alteração do contrato social das Sociedades Garantia na junta comercial competente, na forma estabelecida no Instrumento de Garantia nos prazos definidos no referido instrumento;
  
- xxiii. condenação da Devedora e/ou das Sociedades Garantia, em segunda instância, por inobservância das leis, os regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela emissão dos CRI, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Devedora e/ou as Sociedades Garantia atuem, bem como adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada pela Lei 10.165/2000 (“Política Nacional de Meio Ambiente”), estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão (“Legislação Socioambiental”);
  
- xxiv. condenação da Devedora e/ou das Sociedades Garantia, em primeira instância, por inobservância de quaisquer normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, ressalvada a obtenção de medida com efeito suspensivo; e/ou
  
- xxv. caso não seja comprovado pela Devedora que os recursos obtidos a partir das Notas Comerciais foram destinados de acordo com as regras previstas no Termo de Emissão.

**7.2.2. Vencimento Antecipado Automático:** Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, a Emissora, na qualidade de credora das Notas Comerciais, considerará vencida a dívida, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI aos quais as Notas Comerciais estará vinculada, na hipótese de não pagamento pela Devedora e/ou pelas Sociedades Garantia, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada ao Termo de Emissão, ao Contrato de Distribuição e/ou aos demais Documentos da Operação, não sanada em até 3 (três) Dias Úteis contados do descumprimento (“Evento de Vencimento Antecipado Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, denominados simplesmente como “Eventos de Vencimento Antecipado”).

**7.3.** Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude da Amortização Extraordinária Facultativa, do Resgate Antecipado Facultativo Total, da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate



Antecipado Obrigatório Total, deverão ser creditadas na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI, de acordo com a ordem de prioridade disposta na cláusula 9.9 deste Termo de Securitização.

**7.4.** Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário dos CRI e à B3, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o próximo pagamento, um novo cronograma de amortização dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável (“Cronograma Atualizado”), sendo que o Cronograma Atualizado deverá ser considerado como vigente a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário dos CRI e atualização na B3. Adicionalmente, caso seja declarado o vencimento antecipado dos CRI, a Emissora deverá informar imediatamente a B3.

## **8. Obrigações da Emissora**

**8.1.** Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga, ainda, a:

- (a) disponibilizar em seu *website*, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, consolidados e auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;
- (b) disponibilizar em seu *website*, em até 3 (três) meses após o término do exercício do social do Patrimônio Separado, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (c) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação do Agente Fiduciário dos CRI, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário dos CRI, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, disponibilizar em seu *website*, cópias das atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI;
- (e) em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social da Emissora cópia de todos dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI referente à Oferta, conforme Resolução CVM 17, bem como cópia da declaração



assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social atestando, com base nas informações e/ou nos documentos que forem apresentados à Emissora: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI;

- (f) a partir do mês subsequente à integralização dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série, respectivamente, e até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, disponibilizar em seu *website* relatório mensal, nos moldes previstos no Suplemento E à Resolução CVM 60, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série;
- (g) disponibilizar em seu *website* cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
- (h) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para este os registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;
- (i) 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 60;
- (j) disponibilizar em seu *website* todos os fatos relevantes acerca da Oferta e da própria Emissora;
- (k) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ciência acerca de qualquer descumprimento por qualquer das respectivas partes e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (l) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (m) durante a vigência deste Termo de Securitização, manter contratada, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante da Oferta;
- (n) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, 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 Emissora, 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, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência da Emissora em relação à ocorrência do referido evento;

- (o) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) 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;
- (p) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (q) não distribuir dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (r) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (s) manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (t) manter-se adimplente em relação ao pagamento de todos os tributos devidos no âmbito federal, estadual ou municipal, ressalvados os pagamentos de tributos que estejam sendo objeto de discussão na esfera administrativa ou judicial e para os quais tenham sido obtidos os efeitos suspensivos;
- (u) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (v) a qualquer momento durante a vigência dos CRI, caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência prévia dos Titulares dos CRI, por outro prestador de serviço devidamente habilitado para tanto, desde que não impacte adversamente os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais prestadores, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (w) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da



solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários; e

- (x) cooperar com o Agente Fiduciário dos CRI para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante o presente Termo de Securitização, na forma do inciso vii do artigo 17 da Resolução CVM 60.

**8.1.1.** A Emissora, neste ato, declara que:

- (a) é uma sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, devidamente organizada, constituída e validamente existente de acordo com as leis e regulamentação aplicável da República Federativa do Brasil, possuindo todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para atuar em território brasileiro e estando habilitada e qualificada para exercer suas atividades e conduzir os negócios em que atualmente está envolvida;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelos assessores legais da Oferta e com as declarações da Devedora, os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, a serem representados pelas CCI, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (e) em conformidade com a auditoria jurídica, os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, a serem representados pelas CCI, encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;



- (f) os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, a serem representados pelas CCI, destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (g) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (i) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que a Emissora seja parte constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (j) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer obrigação assumida pela Emissora em qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não acarreta o vencimento antecipado de qualquer dívida assumida pela Emissora; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (k) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;
- (l) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelos assessores legais da Oferta e com as declarações da Devedora, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora, ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (m) possui todas as autorizações exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (n) todas as informações prestadas pela Emissora no contexto da Oferta dos CRI são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;



- (o) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a presente data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (p) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (q) cumpre, assim como seus conselheiros, diretores e funcionários também cumprem, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, de forma a não agir em desconformidade com as disposições das Normas Anticorrupção e da Lei 12.529, sem prejuízo das demais normas anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas internas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI;
- (r) cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade e as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e segurança do trabalho, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; (b) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; e (c) não existe, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- (s) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantem a Oferta dos CRI;
- (t) não tem conhecimento de que haja conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento nos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série pelos potenciais investidores; e



(u) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custódia ou de registro de terceiro contratado para esta finalidade, bem como que os Créditos Imobiliários sejam custodiados ou registrados em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação.

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

## **9. Regime Fiduciário, administração do Patrimônio Separado e prioridade nos pagamentos**

**9.1. Regime Fiduciário:** Nos termos previstos na Lei nº 14.130, será instituído Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, a serem representados pelas CCI; e (ii) os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Investimentos Permitidos; e (iii) as Garantias, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

**9.2. Conta do Patrimônio Separado:** A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

**9.3. Isenção de Ação ou Execução:** Nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado.

**8.3.1** Sem prejuízo do disposto na cláusula 8.3 acima, o Patrimônio Separado estará isento de qualquer ação ou execução movida pelos credores da Emissora, bem como não estarão sujeitos à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

**9.4. Patrimônio Separado:** Os Créditos Imobiliários, as Notas Comerciais, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

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



**9.6. Administração do Patrimônio Separado:** A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

**9.7. Tributos:** Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

**9.7.1.** A taxa de administração será devida mensalmente pelo Patrimônio Separado, observado o disposto na cláusula 10.9.2 abaixo, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, no mesmo dia do pagamento dos meses subsequentes, atualizada anualmente pelo IGP-M até a integral liquidação dos CRI e a finalização dos trabalhos da Emissora em relação ao respectivo Patrimônio Separado.

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

**9.8. Custódia do Lastro:** As CCI serão custodiadas pela Instituição Custodiante.

**9.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos.** Excetuados os valores recebidos a título de Amortização Extraordinária Obrigatória e/ou de Resgate Antecipado Obrigatório, os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, a serem representados pelas CCI, incluindo qualquer recurso oriundo da liquidação antecipada das Notas Comerciais e da execução das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Caso não existam recursos no Fundo de Despesas, o pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- (ii) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI em atraso;
- (iii) Pagamento do valor de Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI em atraso;
- (iv) Pagamento dos Encargos Moratórios, bem como quaisquer outros valores devidos aos titulares dos CRI;



- (v) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI vincendos; e
- (vi) Pagamento do valor de Amortização Programada.

**9.10. Atuação negligente e insuficiência do Patrimônio Separado:** Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido da Emissora correspondia a R\$ 6.611.320,00 (seis milhões, seiscentos e onze mil e trezentos e vinte reais), montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28 da Lei nº 14.430, o que poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

**9.11. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado:** Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, a serem representados pelas CCI, deverão ser aplicados, nos termos previstos na cláusula 9.9 acima. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

**9.12. Investimentos Permitidos:** Os valores que tenham sido pagos pelos investidores dos CRI à Emissora a título de integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado nos termos dos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, serão investidos pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou do Coordenador Líder, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha e/ou do Coordenador Líder (“Investimentos Permitidos”).

**9.12.1.** Os recursos oriundos dos rendimentos líquidos auferidos com tais Investimentos Permitidos (i) com os valores pagos pelos investidores dos CRI à Emissora a título de integralização dos CRI, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, serão acrescidos aos valores a serem liberados à Devedora; e (ii) com a parcela relativa ao Fundo de Despesas, serão incorporados



automaticamente ao referido fundo, sendo certo que, após a quitação das Obrigações Garantidas, incluindo o pagamento de todas e quaisquer Despesas incorridas na Emissão, eventuais recursos remanescentes do Fundo de Despesas e/ou na Conta do Patrimônio Separado serão transferidos à Devedora, em até 3 (três) dias contados de referida quitação.

**9.12.2.** A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento, despesas, taxas, impostos, tributos ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

## 10. Agente Fiduciário dos CRI

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

**10.2. Declarações do Agente Fiduciário dos CRI:** Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (b) aceita integralmente este Termo de Securitização, bem como todas as suas cláusulas e condições;
- (c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (e) verificará a veracidade das informações relativas aos Créditos Imobiliários e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, uma vez que receberá cópia eletrônica assinada do Termo de Emissão, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a exequibilidade;
- (f) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes



- à condição de Agente Fiduciário dos CRI, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;
- (g) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciarão o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
  - (h) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 6º da Resolução CVM 17;
  - (i) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no **Anexo V** deste Termo de Securitização;
  - (j) presta serviços de Agente Fiduciário dos CRI nas emissões da Emissora descritas no **Anexo VI** deste Termo de Securitização;
  - (k) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º 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 Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI;
  - (l) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
  - (m) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Normas Anticorrupção e das Normas Antilavagem de Dinheiro, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Normas Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis; e
  - (n) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, bem como regras, procedimentos e controles internos adequados à Operação de Securitização, assegurando à Emissora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção esta declaração, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Emissora a solicitação de renovação anual desta declaração.

**10.3. Incumbências do Agente Fiduciário dos CRI:** Incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado, principalmente:



- (a) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) 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;
- (c) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (d) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;
- (e) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (g) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (h) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (j) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (k) 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 ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;
- (l) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado,



- a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;
- (m) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma disposta neste Termo de Securitização;
  - (n) comparecer as Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
  - (o) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
  - (p) fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
  - (q) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;
  - (r) verificar os procedimentos adotados pelo Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
  - (s) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;
  - (t) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Emissora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data de um evento de resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430;
  - (u) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;
  - (v) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes



ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;

- (w) cooperar com o fornecimento das informações que forem necessárias para que a Emissora possa atender, no que couber, às regras da Resolução CVM 60, em especial quanto ao envio à Emissora do relatório anual de Agente Fiduciário dos CRI; e
- (x) na forma do artigo 27, § 5º da Lei 14.430, responder pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária.

**10.4. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI:** Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, os valores correspondentes a: (1) parcela única de implantação no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo tal valor devido no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão dos CRI, o que ocorrer primeiro, (2) parcelas anuais no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima, do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Adicionalmente, serão devidas as remunerações extraordinárias descritas no Termo de Securitização, atualizada na forma acima descrita. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, será devida 1 (uma) parcela do valor indicado no item “1” a título de “*abort fee*”. A remuneração acima não inclui eventual assunção do Patrimônio Separado.

**10.4.1.** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**10.4.2.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Devedora, ou na necessidade de Assembleia Especial de qualquer natureza, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando: (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e



outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”.

**10.4.3.** As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

**10.4.4.** A remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas do Agente Fiduciário dos CRI, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial desta. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário dos CRI, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

**10.4.5.** A parcela citada no item “1” acima será acrescida 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 dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**10.4.6.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

**10.4.7.** As parcelas citadas no item “1” da cláusula 11.4 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

**10.4.8.** Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora ou



insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

**10.4.9.** Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI, este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**10.4.10.** O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento.

**10.4.11.** O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

**10.4.12.** A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, na hipótese de não existirem recursos financeiros no Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento da remuneração e a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos investidores, assim como as despesas reembolsáveis.



**10.4.13. Despesas.** A Emissora, exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado, ou, na ausência destes, com recursos que venham a ser aportados pela Devedora, e/ou pelos Titulares dos CRI, ressarcirá o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos.

**10.4.13.1.** Quando houver negativa para custeio de tais despesas, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI.

**10.4.13.2.** O Agente Fiduciário dos CRI poderá, em caso de inadimplência no pagamento das despesas referidas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora ou pela Devedora, conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, **(a)** incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores, as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e **(b)** excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado, na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

**10.5. Substituição do Agente Fiduciário dos CRI:** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja eleito o novo Agente Fiduciário dos CRI.



**10.5.1.** A Assembleia Especial destinada à escolha de novo Agente Fiduciário dos CRI deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada por titulares dos valores mobiliários que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

**10.5.2.** Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 10.5 acima, a Emissora poderá realizar a sua convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo Agente Fiduciário dos CRI ou nomear substituto provisório.

**10.6. Destituição do Agente Fiduciário dos CRI:** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI em Circulação; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514 ou das incumbências mencionadas na cláusula 11.3 acima, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação.

**10.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI Eleito em Substituição:** O Agente Fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da cláusula 10.5, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**10.8. Substituição Permanente:** A substituição do Agente Fiduciário dos CRI em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

**10.8.1.** A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada pelo novo Agente Fiduciário dos CRI à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo.

**10.8.2.** Juntamente com a comunicação do item 10.8.1 acima, devem ser encaminhadas pelo novo Agente Fiduciário dos CRI à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM n 17.

**10.9. Substituto Provisório:** Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário dos CRI em caso de vacância



temporária.

**10.10. Validade das manifestações:** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que, não havendo deliberação, o Agente Fiduciário dos CRI poderá adotar o disposto na legislação.

**10.11. Atuação Vinculada:** O Agente Fiduciário dos CRI não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

**10.12. Presunção de Veracidade:** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

## 11. Liquidação do Patrimônio Separado

**11.1. Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada: (a) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda (b) qualquer uma das hipóteses previstas na



cláusula 11.4 abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e pelos recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

**11.2. Convocação da Assembleia Especial:** Em até 15 (quinze) dias contados da ciência do disposto na cláusula 11.1 acima, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI na forma das cláusulas abaixo, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência no mínimo, da data de sua realização, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, cujo prazo será de 15 (quinze) dias e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A instalação será mediante a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número dos Titulares do CRI.

**11.2.1.** A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação da Emissora;
- (iii) nos casos expressamente previstos no Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; ou
- (iii) em qualquer hipótese deliberada em Assembleia Especial.

**11.2.2.** Na hipótese prevista no item (i) acima, deverão ser observadas as cláusulas 9.10 e seguintes deste Termo de Securitização.

**11.2.3.** Na hipótese prevista no item (ii) acima, deverão ser observadas as cláusulas 10.1, 11.2, 11.2.4 e seguintes deste Termo de Securitização.

**11.2.4.** A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos votos dos Titulares dos CRI presentes, sendo que o quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado é de 50% (cinquenta por cento) dos Titulares



dos CRI em Circulação.

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

**11.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI:** Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, para liquidá-lo:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer em até 3 (três) Dias Úteis da data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado.

**11.4.1.** O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, com o consequente resgate dos CRI em Circulação, mediante dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial prevista na cláusula 12.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial prevista na cláusula 10.2 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**11.4.2.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, das Notas Comerciais, das Garantias e da Conta do Patrimônio Separado integrante do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em razão da emissão dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.



**11.4.3.** A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos, bem como de qualquer evento de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário dos CRI, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

**11.4.4.** O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

## 12. Assembleia Especial

**12.1. Assembleia Especial dos Titulares dos CRI:** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI sendo que: (i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das Séries dos CRI, será realizada separadamente, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e (ii) quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos de interesse de todas as Séries, então será realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta entre todas as Séries, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

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

**12.2. Convocação:** A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação da respectiva Série ou de todas as Séries, conforme o caso.

**12.3. Prazo e Forma de Convocação:** A convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 12.2 acima, (i) a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, cujo prazo será de 15 (quinze) dias; e (ii) a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, a qual se instalará com a presença de qualquer número de investidores em primeira convocação e segunda convocação, exceto na hipótese prevista na cláusula 11.2 acima, conforme artigo 28 da Resolução CVM 60.



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

**12.3.2.** As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, conforme dispõe o parágrafo 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

**12.3.3.** Na mesma data prevista na cláusula 13.3 acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão (a) disponibilizadas pela Emissora na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores e (b) encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI.

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

**12.3.5.** As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista na cláusula 13.3.6 abaixo.

**12.3.6.** A demonstração contábil do Patrimônio Separado que contiver ou não ressalvas pode ser considerada automaticamente aprovada caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para sua aprovação não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado, com recursos a serem aportados pela Devedora, conforme previsto neste Termo de Securitização.

**12.3.7.** Independentemente da convocação prevista nesta cláusula 12.3, será considerada



regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

**12.4. Legislação Aplicável:** Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 9.514, a Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

**12.5. Instalação:** Exceto de previsto de outra forma neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número dos Titulares do CRI.

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

**12.7. Quóruns:** Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

**12.8. Presença da Emissora:** Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI.

**12.9. Prestação de Informações:** O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas e, de igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora) para participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

**12.11. Quórum de Deliberação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, pela maioria de votos dos CRI em Circulação presentes.

**12.11.1.** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (a) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios da 1ª Série, dos Juros Remuneratórios da 2ª Série, dos Juros Remuneratórios da 3ª Série e dos Juros Remuneratórios da



4ª Série e às datas de pagamento da amortização de principal; **(b)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(c)** ao prazo de amortização e vencimento dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série e dos CRI da 4ª Série; **(d)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(e)** aos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; **(f)** aos Créditos Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(g)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; e/ou **(h)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns são os legais e estão previstos neste Termo de Securitização.

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

**12.13. Dispensa:** É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre qualquer alteração dos Documentos da Operação sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(a)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(b)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(c)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

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

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



**12.16. Consulta Formal.** Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com “aviso de recebimento”) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial dos Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60. É de responsabilidade de cada um dos Titulares dos CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no edital de convocação. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

### 13. Despesas da Emissão

**13.1.** Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na Lei 14.430 e nos atos, instruções e resoluções emanados pela CVM que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido a esta, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, conforme previsto no Termo de Emissão, atualizada pelo Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M”), 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 ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na Data de Verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

**13.1.1.** A remuneração definida nesta cláusula 13.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

**13.1.2.** Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta cláusula, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

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

**13.2. Despesas do Patrimônio Separado:** São despesas de responsabilidade da Devedora, a serem



suportadas pelo Patrimônio Separado em caso de inadimplência ou mora por parte da Devedora:

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria do Patrimônio Separado, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários existentes atualmente e as que venham a existir em decorrência de alterações das normas aplicáveis aos CRI;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora e/ou da Instituição Custodiante e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Instituição Custodiante e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário dos CRI e/ou contra a Emissora e/ou contra a Instituição Custodiante intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou à Emissora dos CRI ou à Instituição Custodiante, conforme o caso, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Instituição Custodiante na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;
- (c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;
- (d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- (e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou



- reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
  - (g) as despesas previstas na cláusula 11.4 acima, referente à remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das garantias;
  - (h) despesas com a eventual contratação de empresa de *rating*, caso a referida contratação venha a ser solicitada pelos Titulares dos CRI ou por qualquer nova regulamentação;
  - (i) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI;
  - (j) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
  - (k) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado;
  - (l) os custos de atividades extraordinárias ao acompanhamento do pagamento ordinário dos CRI não inclusos no *fee flat* e recorrente indicado no Termo de Emissão, tais como: (1) de reestruturação da Oferta Restrita; (2) a realização de assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; (3) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (4) realização de notificações de quaisquer partes e/ou dos devedores dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta Restrita dos CRI; e (5) a



elaboração de cálculos para cobertura de inadimplemento e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia e/ou cálculos para estimativa de valores para fins de recompra, de forma que, para a realização destas atividades descritas nos itens acima, será devida à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo (“Remuneração Independente”), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Titular das Notas Comerciais ;

- (m) todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações indicadas no item (l) acima, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos aos assessores legais escolhido a critério da Emissora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tais assessores legais;
- (n) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, sendo que os valores indicados nos itens (m) e (o) acima deverão ser pagos líquidos de impostos, taxas e tributos e corrigidos mensalmente pelo IGP-M a partir da data da emissão dos CRI;
- (o) todas as taxas e emolumentos da B3 e da CVM, relativos tanto às CCI quanto aos CRI e à Oferta;
- (p) a remuneração da Instituição Custodiante;
- (q) remuneração devida ao Escriturador das Notas Comerciais, no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) (*flat*);
- (r) a remuneração do Coordenador Líder pela coordenação e distribuição da Oferta dos CRI, conforme prevista no Contrato de Distribuição; e
- (s) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação.

**13.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, modificação das condições dos CRI, assim entendida, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 13.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

**13.3.1.** O aporte de recursos deverá ser realizado pelos Titulares dos CRI na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo



devido mediante notificação dos Titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail, independente da realização de Assembleia Especial.

**13.3.2.** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, bem como a fazer frente ao pagamento das despesas da Emissão, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tais obrigações, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas independentemente da realização ou aprovação em Assembleia Especial.

**13.3.3.** Caso o Patrimônio Separado não tenha recursos suficientes para arcar com as despesas da Emissão incluindo, mas não se limitando, aos prestadores de serviços da Emissão, o que será constatado pela Emissora enquanto administradora do Patrimônio Separado, deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberar sobre a realização de aporte pelos Titulares dos CRI ao Patrimônio Separado e/ou a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, sendo certo que na referida liquidação deverá ser considerado o direito dos prestadores de serviço ao recebimento dos valores a eles devidos sendo determinado o seu pagamento ainda que mediante dação em pagamento de direitos creditórios.

**13.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI:** Observado o disposto nas cláusulas 13.2 e 13.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas, não suportadas pelo Patrimônio Separado; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

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

**13.4.2.** Em razão do quanto disposto nas cláusulas 13.4 e 13.4.1 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso,



na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Coordenador líder ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

**13.5. Custos Extraordinários:** Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando à remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora.

**13.5.1.** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

#### **14. Tratamento tributário aplicável aos investidores**

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

**14.2. Pessoas físicas residentes no Brasil:** A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de



renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04.

**14.2.1.** De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas.

**14.3. Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil:** O tratamento tributário de investimentos em CRI é, geralmente, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

- (a) Sujeição dos rendimentos ao Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:
  - (i) até 180 dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento);
  - (ii) de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento);
  - (iii) de 361 a 720 dias, 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento); e
  - (iv) acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).
- (b) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”)) e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e
- (c) com relação à contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei nº 9.718/98, com a redação dada pela Lei nº 12.973/14, bem como diante da revogação do parágrafo 1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei nº 11.941/09) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65%, no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto nº 8.426/15).



(d) no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

**14.4. Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil:** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

**14.5. Fundos de investimento constituídos no Brasil:** Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

**14.6. Residentes ou domiciliados no exterior:** Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014):

- (a) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);
- (b) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e
- (c) independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”) à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.



14.7. IOF/TVM: O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/TVM”) incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,5% (um inteiro e meio por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

## 15. Publicidade

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

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

## 16. Registro do Termo de Securitização

16.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3.

## 17. Notificações

17.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

se para a Emissora:

### HABITASEC SECURITIZADORA S/A

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano,  
CEP 01451-000, São Paulo - SP

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

Telefone: (11) 3074-4900

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



se para o Agente Fiduciário dos CRI:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar - Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

e-mail: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br); [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação)

**17.2. Consideração das Comunicações:** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

**17.2.1.** Caso haja necessidade de mudança dos endereços eletrônicos cadastrados, esta deverá ser feita via e-mail e somente será considerada válida após a confirmação de recebimento da solicitação pelo Agente Fiduciário dos CRI.

**17.3.** Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá **exclusivamente** através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

**18. Riscos**

**18.1. Riscos:** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, e se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Termo de Securitização, por referência, os fatores de risco relacionados à Devedora e à Emissora que sejam divulgados pela Devedora e pela Emissora, respectivamente, de tempos em tempos, em seus Formulários de Referência, elaborados e atualizados, nos termos da Resolução CVM 80.



**18.2.** O Formulário de Referência mais atual da Devedora e da Emissora na data deste Termo de Securitização é o “Formulário de Referência - 2023”, sendo certo que as informações do referido Formulário de Referência da Devedora e do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de qualquer investigação independente por parte do Coordenador Líder e de diligência legal para fins da Oferta dos CRI, bem como não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados à Devedora, à Emissora, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

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

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

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

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



Devedora. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está fortemente relacionada à capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações que previstas no Termo de Emissão. O descumprimento, pela Devedora, da obrigação de pagar os valores devidos implicará no descumprimento do pagamento dos CRI.

- (d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo considerar, ainda, a restrição de negociação para o público investidor em geral, conforme disposto na Resolução CVM 160, devendo, deste modo, estarem preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.
- (e) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

- (f) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios



que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

- (g) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- (h) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.
- (i) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.
- (j) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.
- (k) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, considerando, ainda, a recente reformulação do mercado de capitais brasileiro, por meio da edição de novas normas pela CVM e pelo Governo Federal, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores,



inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

- (l) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.
- (m) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.
- (n) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.
- (o) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.
- (p) Risco em Função do Rito de Registro Automático: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, não tem seu registro sujeito a análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
- (q) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI estão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado total, inclusive, mas não exclusivamente, nos casos de pré-pagamento dos valores



devidos pela Devedora em razão das Notas Comerciais, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa, do Resgate Antecipado Facultativo, da Amortização Extraordinária Obrigatória e do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais e/ou da ocorrência de vencimento antecipado das Notas Comerciais (incluindo, sem limitação, em caso de não destinação dos recursos a serem captados pelas Notas Comerciais na forma estabelecida nos Documentos da Operação). A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

- (r) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 13.4 desse Termo de Securitização.
- (s) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.
- (t) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, não abrangendo análise: (1) da Emissora, (2) dos sócios/acionistas da Devedora e das Sociedades Garantia; (3) do balanço patrimonial da Devedora e das Sociedades Garantia; (4) de contratos financeiros da Devedora; e/ou (5) da qualidade e suficiência das Garantias prestadas no âmbito da Emissão. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.
- (u) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (t) acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinadas certidões e documentos solicitados não foram apresentados até a celebração dos Documentos da Operação, e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica contiverem apontamentos não esclarecidos e/ou não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e, por consequência, aos Titulares dos CRI.
- (v) Risco relacionado ao atraso na constituição da Alienação Fiduciária de Quotas e à Cessão Fiduciária



de Direitos Creditórios: Na data da celebração deste Termo de Securitização, as reuniões de sócios das Sociedades Garantia para deliberação da aprovação da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não foram realizadas e tampouco foram levadas a arquivamento perante a JUCESP. Adicionalmente, o Instrumento de Garantia e os respectivos instrumentos de alteração de contrato social das Sociedades Garantia não foram firmados e ainda deverão ser submetidos a registro e arquivamento perante o cartório de registro de títulos e documentos competente (“Cartório de RTD”) e perante a JUCESP, respectivamente. Desta forma, existe o risco de atrasos na completa formalização dos Instrumentos da Garantia caso venham a ser formuladas exigências pelo RTD e/ou pela JUCESP, o que poderá impactar negativamente os Titulares dos CRI.

- (w) Risco relacionado à ausência de aprovação de instituições financeiras necessária para a constituição de Garantias: No curso da auditoria legal restrita realizada, foi identificada a existência de contratos financeiros celebrados pelas Sociedades Garantia ( “Contratos Financeiros”), sendo que, nos termos do referidos Contratos Financeiros, a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios se enquadram em hipóteses de vencimento antecipado dos respectivos Contratos Financeiros, fazendo-se necessária a obtenção aprovação (*waiver*) das respectivas instituições financeiras credoras. A ausência dos *waivers* poderá acarretar o vencimento antecipado dos valores devidos no âmbito dos Contratos Financeiros, podendo impactar adversamente as Sociedades Garantia e a Devedora e, conseqüentemente, o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.
- (x) Risco de Insuficiência das Garantias. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora 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. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.
- (y) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como a CVM, o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.



- (z) Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários: os Créditos Imobiliários contêm em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode afetar negativamente a rentabilidade dos CRI, não sendo devida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela Devedora ou pela Coordenador Líder, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.
- (aa) Risco relativo à destinação dos recursos aos Empreendimentos Alvo. A destinação dos recursos pela Devedora ou pelas SPE Incorporadoras, conforme o caso para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo poderá ser impactada por eventuais ônus existentes na matrícula dos imóveis em que serão desenvolvidos. Dessa forma, os Titulares dos CRI podem ter que se reunir em Assembleia Especial para deliberar sobre a alteração da destinação dos CRI.
- (bb) Risco decorrente do descasamento do pagamento dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais e do pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI. Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora.
- (cc) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora: no âmbito da auditoria jurídica da Devedora realizada por conta da Emissão, foram solicitadas certidões de distribuição de processos judiciais e protestos, as quais foram apresentadas pela Devedora indicando a existência de diversas ações cíveis, fiscais, federais e trabalhistas. O relatório de auditoria elaborado pelos assessores legais contratados para a Emissão indica que, considerando as atividades que integram o objeto social da Devedora, a quantidade de apontamentos indicados nas certidões é habitual para o mercado em que atua. No entanto, recomenda aos Titulares dos CRI que seja realizada avaliação independente das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, a fim de atestar sua solvabilidade, em especial, em relação à Emissão. Ainda, tendo em vista que a Devedora é uma companhia aberta, nos termos do artigo 4º da Lei das Sociedades Anônimas (devendo cumprir com deveres fiduciários perante a CVM e apresentar o Formulário de Referência, que deve ser atualizado conforme disposto na Resolução CVM 80, seus dados econômico-financeiros estão disponíveis para consulta em <http://ri.helbor.com.br/>. Caso os demandantes das ações existentes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente a Devedora, podendo impactar também na capacidade da Devedora de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.
- (dd) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de *rating*, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.



- (ee) Distribuição Parcial dos CRI: Será admitida a distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação do Montante Mínimo. Neste caso, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, o que será formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária por qualquer das partes envolvidas na Emissão e na Oferta ou de realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a colocação do Montante Mínimo pode implicar uma redução da liquidez dos CRI no mercado secundário se comparada à hipótese de colocação da quantidade máxima dos CRI no âmbito da Oferta.
- (ff) A Oferta será realizada em até 4 (quatro) séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries será definida no Procedimento de Bookbuilding, o que pode afetar a liquidez da série com menor alocação: O número de CRI a ser alocado em cada Série da Emissão será definido de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores, conforme apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das Séries deverá ser abatida da Quantidade Total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra Série e/ou a existência de outra Série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à Quantidade Total de CRI objeto da Emissão. Não haverá quantidade mínima ou máxima de CRI ou valor mínimo ou máximo para alocação entre as Séries, sendo que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida. Eventual Série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente, o que pode acarretar prejuízos aos Titulares de CRI, que poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário.
- (gg) Não emissão de carta de conforto no âmbito da Oferta: O Código ANBIMA prevê entre as obrigações do Coordenador Líder a necessidade de envio à ANBIMA de uma cópia da carta conforto e/ou de manifestação escrita dos auditores independentes da Devedora e da Emissora acerca da consistência das informações financeiras constantes dos Prospectos e/ou dos respectivos formulários de referência, relativas às demonstrações financeiras da Devedora e da Emissora constantes dos Prospectos. No âmbito desta Oferta, não haverá emissão de carta conforto ou qualquer manifestação dos auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras da Devedora e da Emissora constantes dos Prospectos, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta. Eventual manifestação dos auditores independentes da Devedora e da Emissora quanto às informações financeiras constantes dos Prospectos poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Devedora e da Emissora quando de sua decisão de investimento.
- (hh) Riscos relacionados à Tributação dos CRI: Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de



21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

- (ii) Risco de não cumprimento de condições precedentes e o consequente cancelamento da Oferta: O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes, que devem ser satisfeitas anteriormente à integralização dos CRI. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta dos CRI. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta dos CRI, a Oferta dos CRI não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta dos CRI. Em caso de cancelamento da Oferta dos CRI, todas as ordens de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.
- (jj) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

## 19. Disposições finais



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

**19.2.** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

**19.3.** O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares dos CRI (exceto pelo disposto de outra forma acima), atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados, observado o previsto na cláusula 12.13 acima.

**19.4.** As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

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

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

**19.7.** As partes consentem, 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 as partes envolvidas.

## **20. Classificação de risco**

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

## **21. Assinatura Eletrônica**

**21.1.** As Partes, inclusive as testemunhas, reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial,



para todos os fins de direito, este Termo de Securitização, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, as assinaturas serem realizadas com certificado digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, conforme disposto no artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 (“Medida Provisória nº 2.200-2/01”), em vigor no Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização.

21.2. Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste Termo de Securitização por todos os seus signatários, as Partes e as testemunhas reconhecem este Termo de Securitização como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste Termo de Securitização, bem como os demais efeitos produzidos por este Contrato desde a data indicada ao final deste Termo de Securitização.

## 22. Foro

22.1. **Foro:** As Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

22.2. **Execução Específica:** As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela outra Parte, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

Local e Data de Assinatura do Termo de Securitização: São Paulo, 11 de março de 2024.

Local e Data de Assinatura do Primeiro Aditamento: São Paulo, 17 de março de 2024.

Local e Data de Assinatura do Segundo Aditamento: São Paulo, [=] de março de 2024.

*(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)*



**ANEXO I**

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 11 DE MARÇO DE 2024

Características dos Créditos Imobiliários

CCI da 1ª Série

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 25 de março de 2024.
--------------------------	--------------------------------------

SÉRIE	1	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	---	--------	----	-------------	----------

<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano					
CEP	01451-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.					
CNPJ: 13.220.493/0001-17					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi					
CEP	04538-132	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.					
CNPJ: 49.263.189/0001-02					
ENDEREÇO: Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate					
CEP	08.780-500	CIDADE	Mogi das Cruzes	UF	SP

<b>4. TÍTULO</b>					
As 27.265 (vinte e sete mil, duzentas e sessenta e cinco) notas comerciais da 1ª série, com garantias reais, da 1ª (primeira) emissão da Devedora (“Notas Comerciais da 1ª Série”), emitidas nos termos do “Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (quatro) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da Helbor Empreendimentos S.A.”, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 11 de março de 2024 (conforme aditado de tempos em tempos, “Termo de Emissão”).					

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RHSE8-PZHS4-U7SAY-4BPYD>.





#### 5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

R\$ 27.265.000,00 (vinte e sete milhões, duzentos e sessenta e cinco mil reais)

#### 6. IMÓVEIS LASTRO

- a) O imóvel localizado na cidade de São Bernardo do Campo, no estado de São Paulo, na Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, bairro Planalto, CEP 09895-400, objeto da matrícula nº 84.054 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo;
- b) Os imóveis localizados na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Rua Pamplona, subdistrito Jardim Paulista, CEP 01405-030, objeto das matrículas nº 12.214, 16.586, 34.840, 56.572, 80.439, 91.310, 91.311, 91.312, 91.313, 91.314, 91.315, 135.877, 172.650 e 189.786 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; e
- c) Os imóveis localizados na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Alameda Lorena, subdistrito Jardim Paulista, CEP 01424-007, objeto da matrícula nº 40.594, 74.329, 91.317, 91.318, 91.319, 91.320, 91.321, 91.322 e 91.323 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

#### 7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Quantidade de Notas Comerciais:	27.265 (vinte e sete mil, duzentas e sessenta e cinco)
Data de Emissão:	11 de março de 2024.
Prazo Total:	2.023 (dois mil e vinte e três) dias corridos, contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Total:	R\$ 27.265.000,00 (vinte e sete milhões, duzentos e sessenta e cinco mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, <i>over</i> extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e



	divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet ( <a href="http://www.b3.com.br/pt_br">http://www.b3.com.br/pt_br</a> ) (“ <u>Taxa DI</u> ”), acrescida de uma sobretaxa de 2,00% (dois inteiros por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 1ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“ <u>Juros Remuneratórios da 1ª Série</u> ”). O cálculo dos Juros Remuneratórios da 1ª Série deverá observar a fórmula prevista no Termo de Emissão.
Data de Vencimento Final:	24 de setembro de 2029 (“ <u>Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série</u> ”).
Encargos Moratórios:	Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo imp pontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, nos termos do Termo de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: (a) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e (b) juros de mora, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido; e (c) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Emissora na cobrança do crédito (“ <u>Encargos Moratórios</u> ”).
Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Obrigatória ou da Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos do Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série será amortizado na Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série, conforme previsto no Anexo II do Termo de Emissão.
Pagamento dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios da 1ª Série serão pagos mensal e sucessivamente, pela Devedora, de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Emissão, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/RHSE8-PZHS4-U7SAY-4BPYD>.





	Facultativa, Amortização Extraordinária Obrigatória ou, ainda, da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais da 1ª Série, nos termos do Termo de Emissão.
Local de Pagamento:	Na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias:	<p>Os Créditos Imobiliários da 1ª Série contarão com as seguintes garantias: <b>(a)</b> Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Emissão); <b>(b)</b> Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definido no Termo de Emissão); e <b>(c)</b> Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão).</p> <p>Cada uma das garantias será constituída e eficaz a partir da data de assinatura do respectivo contrato, de acordo com seus termos e condições.</p> <p>Exclusivamente, para fins de depósito das Notas Comerciais no sistema da <b>B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão</b>, a Instituição Custodiante (conforme definido no Termo de Emissão) registrará e depositará as Notas Comerciais como sendo “<i>sem garantia real</i>”.</p>

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RHSE8-PZHS4-U7SAY-4BPVD>.



CCI da 2ª Série

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 25 de março de 2024.
--------------------------	--------------------------------------

SÉRIE	1	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	---	--------	----	-------------	----------

<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano					
CEP	01451-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.					
CNPJ: 13.220.493/0001-17					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi					
CEP	04538-132	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.					
CNPJ: 49.263.189/0001-02					
ENDEREÇO: Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate					
CEP	08.780-500	CIDADE	Mogi das Cruzes	UF	SP

<b>4. TÍTULO</b>					
As 20.511 (vinte mil, quinhentas e onze) notas comerciais da 2ª série, com garantias reais, da 1ª (primeira) emissão da Devedora (“Notas Comerciais da 2ª Série”), emitidas nos termos do “Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (quatro) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da Helbor Empreendimentos S.A.”, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 11 de março de 2024 (conforme aditado de tempos em tempos, “Termo de Emissão”).					

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</b>					
R\$ 20.511.000,00 (vinte milhões, quinhentos e onze mil reais)					

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RHSE8-P7HS4-U7SAY-4BPYD>.





## 6. IMÓVEIS LASTRO

- d) O imóvel localizado na cidade de São Bernardo do Campo, no estado de São Paulo, na Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, bairro Planalto, CEP 09895-400, objeto da matrícula nº 84.054 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo;
- e) Os imóveis localizados na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Rua Pamplona, subdistrito Jardim Paulista, CEP 01405-030, objeto das matrículas nº 12.214, 16.586, 34.840, 56.572, 80.439, 91.310, 91.311, 91.312, 91.313, 91.314, 91.315, 135.877, 172.650 e 189.786 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; e
- f) Os imóveis localizados na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Alameda Lorena, subdistrito Jardim Paulista, CEP 01424-007, objeto da matrícula nº 40.594, 74.329, 91.317, 91.318, 91.319, 91.320, 91.321, 91.322 e 91.323 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

## 7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Quantidade de Notas Comerciais:	20.511 (vinte mil, quinhentas e onze)
Data de Emissão:	11 de março de 2024.
Prazo Total:	2.023 (dois mil e vinte e três) dias corridos, contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Total:	R\$ 20.511.000,00 (vinte milhões, quinhentos e onze mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 120,04% (cento e vinte inteiros e quatro centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 2ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios



	da 2ª Série”). O cálculo dos Juros Remuneratórios da 2ª Série deverá observar a fórmula prevista no Termo de Emissão.
Data de Vencimento Final:	24 de setembro de 2029 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série”).
Encargos Moratórios:	Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, nos termos do Termo de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: <b>(a)</b> multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e <b>(b)</b> juros de mora, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido; e <b>(c)</b> reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Emissora na cobrança do crédito (“Encargos Moratórios”).
Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Obrigatória ou da Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos do Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série será amortizado na Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme previsto no Anexo II do Termo de Emissão.
Pagamento dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios da 2ª Série serão pagos mensal e sucessivamente, pela Devedora, de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Emissão, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Facultativa, Amortização Extraordinária Obrigatória ou, ainda, da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais da 1ª Série, nos termos do Termo de Emissão.
Local de Pagamento:	Na forma descrita no Termo de Emissão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/RHSE8-PZHS4-U7SAY-4BPYD>.





Garantias:

Os Créditos Imobiliários da 2ª Série contarão com as seguintes garantias: **(a)** Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Emissão); **(b)** Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definido no Termo de Emissão); e **(c)** Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão).

Cada uma das garantias será constituída e eficaz a partir da data de assinatura do respectivo contrato, de acordo com seus termos e condições.

Exclusivamente, para fins de depósito das Notas Comerciais no sistema da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, a Instituição Custodiante (conforme definido no Termo de Emissão) registrará e depositará as Notas Comerciais como sendo “*sem garantia real*”.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



CCI da 3ª Série

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 25 de março de 2024.
--------------------------	--------------------------------------

SÉRIE	1	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	---	--------	----	-------------	----------

<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano					
CEP	01451-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.					
CNPJ: 13.220.493/0001-17					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi					
CEP	04538-132	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.					
CNPJ: 49.263.189/0001-02					
ENDEREÇO: Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate					
CEP	08.780-500	CIDADE	Mogi das Cruzes	UF	SP

<b>4. TÍTULO</b>					
As 164.898 (cento e sessenta e quatro mil, oitocentas e noventa e oito) notas comerciais da 3ª série, com garantias reais, da 1ª (primeira) emissão da Devedora (“Notas Comerciais da 3ª Série”), emitidas nos termos do “Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (quatro) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da Helbor Empreendimentos S.A.”, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 11 de março de 2024 (conforme aditado de tempos em tempos, “Termo de Emissão”).					

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</b>					
R\$ 164.898.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões, oitocentas e noventa e oito mil reais)					

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RHSE8-PZHS4-U7SAY-4BPYD>.





## 6. IMÓVEIS LASTRO

- g) O imóvel localizado na cidade de São Bernardo do Campo, no estado de São Paulo, na Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, bairro Planalto, CEP 09895-400, objeto da matrícula nº 84.054 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo;
- h) Os imóveis localizados na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Rua Pamplona, subdistrito Jardim Paulista, CEP 01405-030, objeto das matrículas nº 12.214, 16.586, 34.840, 56.572, 80.439, 91.310, 91.311, 91.312, 91.313, 91.314, 91.315, 135.877, 172.650 e 189.786 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; e
- i) Os imóveis localizados na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Alameda Lorena, subdistrito Jardim Paulista, CEP 01424-007, objeto da matrícula nº 40.594, 74.329, 91.317, 91.318, 91.319, 91.320, 91.321, 91.322 e 91.323 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

## 7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Quantidade de Notas Comerciais:	164.898 (cento e sessenta e quatro mil, oitocentas e noventa e oito)
Data de Emissão:	11 de março de 2024.
Prazo Total:	2.023 (dois mil e vinte e três) dias corridos, contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Total:	R\$ 164.898.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões, oitocentos e noventa e oito mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 3ª Série não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados de 12,5908% (doze inteiros e cinco mil e novecentos e oito décimos de milésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 3ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a



	data do efetivo pagamento (exclusive) (“ <u>Juros Remuneratórios da 3ª Série</u> ”). O cálculo dos Juros Remuneratórios da 3ª Série deverá observar a fórmula prevista no Termo de Emissão.
Data de Vencimento Final:	24 de setembro de 2029 (“ <u>Data de Vencimento da 3ª Série</u> ”).
Encargos Moratórios:	Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, nos termos do Termo de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: <b>(a)</b> multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e <b>(b)</b> juros de mora, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido; e <b>(c)</b> reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Emissora na cobrança do crédito (“ <u>Encargos Moratórios</u> ”).
Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Obrigatória ou da Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos do Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 3ª Série será amortizado na Data de Vencimento das Notas Comerciais da 3ª Série, conforme previsto no Anexo II do Termo de Emissão.
Pagamento dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios da 3ª Série serão pagos mensal e sucessivamente, pela Devedora, de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Emissão, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Facultativa, Amortização Extraordinária Obrigatória ou, ainda, da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais da 3ª Série, nos termos do Termo de Emissão.
Local de Pagamento:	Na forma descrita no Termo de Emissão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/RHSE8-PZHS4-U7SAY-4BPYD>.





Garantias:

Os Créditos Imobiliários da 3ª Série contarão com as seguintes garantias: **(a)** Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Emissão); **(b)** Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definido no Termo de Emissão); e **(c)** Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão).

Cada uma das garantias será constituída e eficaz a partir da data de assinatura do respectivo contrato, de acordo com seus termos e condições.

Exclusivamente, para fins de depósito das Notas Comerciais no sistema da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, a Instituição Custodiante (conforme definido no Termo de Emissão) registrará e depositará as Notas Comerciais como sendo “*sem garantia real*”.

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*



CCI da 4ª Série

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 25 de março de 2024.
--------------------------	--------------------------------------

SÉRIE	1	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	---	--------	----	-------------	----------

<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano					
CEP	01451-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.					
CNPJ: 13.220.493/0001-17					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi					
CEP	04538-132	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.					
CNPJ: 49.263.189/0001-02					
ENDEREÇO: Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate					
CEP	08.780-500	CIDADE	Mogi das Cruzes	UF	SP

<b>4. TÍTULO</b>					
As 37.326 (trinta e sete mil, trezentas e vinte e seis) notas comerciais da 4ª série, com garantias reais, da 1ª (primeira) emissão da Devedora (“Notas Comerciais da 4ª Série”), emitidas nos termos do “Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em até 4 (quatro) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da Helbor Empreendimentos S.A.”, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 11 de março de 2024 (conforme aditado de tempos em tempos, “Termo de Emissão”).					

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</b>					
R\$ 37.326.000,00 (trinta e sete milhões e trezentos e vinte e seis mil reais)					

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RHSE8-PZHS4-U7SAY-4BPYD>.





## 6. IMÓVEIS LASTRO

- j) O imóvel localizado na cidade de São Bernardo do Campo, no estado de São Paulo, na Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, bairro Planalto, CEP 09895-400, objeto da matrícula nº 84.054 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo;
- k) Os imóveis localizados na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Rua Pamplona, subdistrito Jardim Paulista, CEP 01405-030, objeto das matrículas nº 12.214, 16.586, 34.840, 56.572, 80.439, 91.310, 91.311, 91.312, 91.313, 91.314, 91.315, 135.877, 172.650 e 189.786 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; e
- l) Os imóveis localizados na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Alameda Lorena, subdistrito Jardim Paulista, CEP 01424-007, objeto da matrícula nº 40.594, 74.329, 91.317, 91.318, 91.319, 91.320, 91.321, 91.322 e 91.323 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

## 7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Quantidade de Notas Comerciais:	37.326 (trinta e sete mil, trezentas e vinte e seis)
Data de Emissão:	11 de março de 2024.
Prazo Total:	2.023 (dois mil e vinte e três) dias corridos, contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Total:	R\$ 37.326.000,00 (trinta e sete milhões e trezentos e vinte e seis mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 4ª Série, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ <u>IPCA</u> ” e “ <u>Atualização Monetária</u> ”, respectivamente), calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais da 4ª Série (conforme definido no Termo de Emissão), ou a Data de Pagamento das Notas Comerciais da 4ª Série imediatamente anterior (inclusive) até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), sendo o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais da 4ª Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas



	Comerciais da 4ª Série, ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 4ª Série, conforme aplicável (“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”), de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão.
Juros Remuneratórios:	Sob Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 4ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais da 4ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais da 4ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), equivalentes a 7,7040% (sete inteiros e sete mil e quarenta décimos de milésimos por cento) ao ano (“ <u>Juros Remuneratórios da 4ª Série</u> ”). O cálculo dos Juros Remuneratórios da 4ª Série deverá observar a fórmula prevista no Termo de Emissão.
Data de Vencimento Final:	24 de setembro de 2029 (“ <u>Data de Vencimento da 4ª Série</u> ”).
Encargos Moratórios:	Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, nos termos do Termo de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: (a) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e (b) juros de mora, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido; e (c) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Emissora na cobrança do crédito (“ <u>Encargos Moratórios</u> ”).
Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Obrigatória ou da Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos do Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 4ª Série será

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/RHSE8-PZHS4-U7SAY-4BPYD>.





	amortizado na Data de Vencimento das Notas Comerciais da 4ª Série, conforme previsto no Anexo II do Termo de Emissão.
Pagamento dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios da 4ª Série serão pagos mensal e sucessivamente, pela Devedora, de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Emissão, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Facultativa, Amortização Extraordinária Obrigatória ou, ainda, da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais da 4ª Série, nos termos do Termo de Emissão.
Local de Pagamento:	Na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias:	<p>Os Créditos Imobiliários da 4ª Série contarão com as seguintes garantias: <b>(a)</b> Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Emissão); <b>(b)</b> Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definido no Termo de Emissão); e <b>(c)</b> Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão).</p> <p>Cada uma das garantias será constituída e eficaz a partir da data de assinatura do respectivo contrato, de acordo com seus termos e condições.</p> <p>Exclusivamente, para fins de depósito das Notas Comerciais no sistema da <b>B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão</b>, a Instituição Custodiante (conforme definido no Termo de Emissão) registrará e depositará as Notas Comerciais como sendo “<i>sem garantia real</i>”.</p>

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



**ANEXO II**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 11 DE MARÇO DE 2024**

Cronograma de Amortização do Valor Nominal Unitário (ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso) e Juros Remuneratórios dos CRI

Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento dos CRI	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
1	25-abr-24	25-abr-24	0,0000%	Sim
2	27-mai-24	27-mai-24	0,0000%	Sim
3	25-jun-24	25-jun-24	0,0000%	Sim
4	25-jul-24	25-jul-24	0,0000%	Sim
5	27-ago-24	27-ago-24	0,0000%	Sim
6	25-set-24	25-set-24	0,0000%	Sim
7	25-out-24	25-out-24	0,0000%	Sim
8	26-nov-24	26-nov-24	0,0000%	Sim
9	26-dez-24	26-dez-24	0,0000%	Sim
10	27-jan-25	27-jan-25	0,0000%	Sim
11	25-fev-25	25-fev-25	0,0000%	Sim
12	25-mar-25	25-mar-25	0,0000%	Sim
13	25-abr-25	25-abr-25	0,0000%	Sim
14	27-mai-25	27-mai-25	0,0000%	Sim
15	25-jun-25	25-jun-25	0,0000%	Sim
16	25-jul-25	25-jul-25	0,0000%	Sim
17	26-ago-25	26-ago-25	0,0000%	Sim
18	25-set-25	25-set-25	0,0000%	Sim
19	27-out-25	27-out-25	0,0000%	Sim
20	25-nov-25	25-nov-25	0,0000%	Sim
21	26-dez-25	26-dez-25	0,0000%	Sim
22	27-jan-26	27-jan-26	0,0000%	Sim
23	25-fev-26	25-fev-26	0,0000%	Sim
24	25-mar-26	25-mar-26	0,0000%	Sim
25	27-abr-26	27-abr-26	0,0000%	Sim
26	26-mai-26	26-mai-26	0,0000%	Sim
27	25-jun-26	25-jun-26	0,0000%	Sim
28	27-jul-26	27-jul-26	0,0000%	Sim
29	25-ago-26	25-ago-26	0,0000%	Sim
30	25-set-26	25-set-26	0,0000%	Sim
31	27-out-26	27-out-26	0,0000%	Sim
32	25-nov-26	25-nov-26	0,0000%	Sim
33	28-dez-26	28-dez-26	0,0000%	Sim
34	26-jan-27	26-jan-27	0,0000%	Sim
35	25-fev-27	25-fev-27	0,0000%	Sim
36	25-mar-27	25-mar-27	0,0000%	Sim



Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento dos CRI	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
37	27-abr-27	27-abr-27	0,0000%	Sim
38	25-mai-27	25-mai-27	0,0000%	Sim
39	25-jun-27	25-jun-27	0,0000%	Sim
40	27-jul-27	27-jul-27	0,0000%	Sim
41	25-ago-27	25-ago-27	0,0000%	Sim
42	27-set-27	27-set-27	0,0000%	Sim
43	26-out-27	26-out-27	0,0000%	Sim
44	25-nov-27	25-nov-27	0,0000%	Sim
45	27-dez-27	27-dez-27	0,0000%	Sim
46	25-jan-28	25-jan-28	0,0000%	Sim
47	25-fev-28	25-fev-28	0,0000%	Sim
48	27-mar-28	27-mar-28	0,0000%	Sim
49	25-abr-28	25-abr-28	0,0000%	Sim
50	25-mai-28	25-mai-28	0,0000%	Sim
51	27-jun-28	27-jun-28	0,0000%	Sim
52	25-jul-28	25-jul-28	0,0000%	Sim
53	25-ago-28	25-ago-28	0,0000%	Sim
54	26-set-28	26-set-28	0,0000%	Sim
55	25-out-28	25-out-28	0,0000%	Sim
56	27-nov-28	27-nov-28	0,0000%	Sim
57	27-dez-28	27-dez-28	0,0000%	Sim
58	25-jan-29	25-jan-29	0,0000%	Sim
59	27-fev-29	27-fev-29	0,0000%	Sim
60	27-mar-29	27-mar-29	0,0000%	Sim
61	25-abr-29	25-abr-29	0,0000%	Sim
62	25-mai-29	25-mai-29	0,0000%	Sim
63	26-jun-29	26-jun-29	0,0000%	Sim
64	25-jul-29	25-jul-29	0,0000%	Sim
65	27-ago-29	27-ago-29	0,0000%	Sim
66	25-set-29	25-set-29	100,0000%	Sim

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



### ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 11 DE MARÇO DE 2024

#### Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado do São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Emissora”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da sua 51ª (quingüésima primeira) emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (i) verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário dos CRI da Oferta e o Coordenador Líder (conforme definido nos Documentos da Operação), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries, 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*” (“Termo de Securitização”) celebrado nesta data entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário dos CRI”); (ii) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (a) os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) decorrentes das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização) e a serem representados pelas CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (b) as Garantias; (c) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); e (d) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (c), acima, constituindo os Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização); e (iii) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que, nesta data, está com seu cadastro de emissor devidamente atualizado.

São Paulo, [=] de [=] de 2024.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.



\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:  
E-mail:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:  
E-mail:

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RHSE8-PZHS4-U7SAY-4BPYD>.





#### ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 11 DE MARÇO DE 2024

#### Declaração do Coordenador Líder

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Coordenador Líder”), neste ato representado por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição financeira intermediária responsável pela oferta pública de distribuição, dos certificados de recebíveis imobiliários, em até 4 (quatro) séries, da 51ª (quingüagésima primeira) emissão da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado do São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissão” e “Emissora”, respectivamente), em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário dos CRI”), atua como agente fiduciário, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries, 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*” referente à Emissão.

São Paulo, [=] de [=] de 2024.

**BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**

Nome:  
CPF:  
E-mail:

Nome:  
CPF:  
E-mail:



#### ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 11 DE MARÇO DE 2024

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses  
Agente Fiduciário dos CRI Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020  
Cidade / Estado: São Paulo / SP  
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88  
Representado neste ato por sua diretora estatutária: [=]  
Número do Documento de Identidade: [=]  
CPF nº: [=]

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 51ª  
Número de Séries: inicialmente 4 (quatro) séries  
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.  
Quantidade: inicialmente, 250.000 (duzentos e cinquenta mil)  
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 17”), a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de Agente Fiduciário dos CRI para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do aditamento ao Termo de Securitização, na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo, [=] de [=] de 2024.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: [=]  
CPF: [=]

Nome: [=]  
CPF: [=]



E-mail: [=]

E-mail: [=]

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RHSE8-PZHS4-U7SAY-4BPYD>.





ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 11 DE MARÇO DE 2024

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário dos CRI tenha atuado como Agente Fiduciário dos CRI no período:

Ti po	Emissor	Código If	Valor	Quant idade	Remuner ação	Emissã o	Sé rie	Data de Emissão	Venci mento	Apelido	Inadimplen to no Período	Garantias
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K081 2693	31.250. 000,00	31.25 0	IPCA + 8,290 %	1	71	07/11/2 016	03/11 /2031	SHOPPING PARQUE BARUERI I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K081 2783	31.250. 000,00	31.25 0	82900%	1	72	07/11/2 016	03/11 /2031	SHOPPING PARQUE BARUERI II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17G08 93788	6.200.0 00,00	6.200	IPCA + 12,000 %	1	83	07/07/2 017	15/07 /2024	BIRAPITANGA ARAUCARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17G09 13178	6.200.0 00,00	6.200	IPCA + 12,000 %	1	89	07/07/2 017	15/07 /2024	BIRAPITANGA CEREJEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17H00 86705	60.000. 000,00	60.00	IGPM + 12,000 %	1	86	09/08/2 017	20/08 /2022	SAO JOSE	Adimplente	Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações

138



Tip o	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplen to no Período	Garantias
C R A	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRA017006SJ	25.000.000,00	2.500	CDI + 3,000 %	1	1	06/09/2017	14/06/2019	MOINHO IGUAÇU	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C R I	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16H0156564	22.400.000,00	22.400	IPCA + 10,500 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	PORTO QUALITY	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
C R I	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K0902815	200.000.000,00	200.000	CDI + 2,400 %	1	70	21/11/2016	25/11/2019	EVEN I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
C R I	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16L0165777	25.000.000,00	25.000	CDI + 6,000 %	1	76	15/12/2016	22/06/2020	BNI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
C R I	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17E0851336	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,800 %	1	84	16/05/2017	17/05/2021	HELBOR I	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R I	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17E0906861	65.000.000,00	65.000	CDI + 3,000 %	1	74	08/05/2017	26/05/2023	MDL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R I	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K2085767	13.150.000,00	13.150	IPCA + 10,500 %	1	75	30/11/2016	30/11/2020	SUMMER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
C R I	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17K0025417	120.000.000,00	120.000	CDI + 4,750 %	1	96	01/11/2017	20/05/2020	GAFISA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada



Tip o	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplen to no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17I0181214	7.458.000,00	7,458	IPCA + 9,000 %	1	95	28/09/2017	09/07/2021	TENDA	Adimplente	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17L0853948	11.100.888,00	11,100	IGP-DI + 85,000 %	1	102	22/12/2017	22/12/2025	BERRINE ONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17L0956824	24.000.000,00	24,000	IPCA + 9,500 %	1	98	20/12/2017	20/12/2022	UPCON II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18C0765173	6.165.795,84	5,952	IGPM + 12,000 %	1	109	12/03/2018	15/04/2022	GOLDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18C0765059	200.000,00	200,000	CDI + 3,000 %	1	106	01/03/2018	17/11/2022	EVEN II	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18E0913223	131.600,00	131,600	CDI + 1,700 %	1	110	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18E0913224	56.400,00	56,400	CDI + 3,000 %	1	113	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18J0877849	9.373.048,31	9,048	IGPM + 12,000 %	1	112	15/10/2018	15/04/2022	GOLDEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval



TIPO	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19F0260959	422.117.000,00	422.117	CDI + 172,150 %	1	14	21/06/2019	27/06/2023	HELBOR III	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19F0922610	40.000.000,00	40.000	CDI + 1,500 %	1	15	19/06/2019	23/06/2025	OUTLET BRASILIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0228153	179.780.000,00	179.780	IPCA + 6,000 %	1	14	17/07/2019	26/07/2034	HBR MULTIATIVOS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0311661	22.500.000,00	22.500	CDI + 1,800 %	1	15	01/07/2019	25/01/2024	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0312147	67.500.000,00	67.500	IPCA + 5,410 %	1	15	01/07/2019	25/07/2034	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19H0204332	17.300.000,00	17.300	IGP-DI + 7,500 %	1	16	28/08/2019	22/12/2032	BERRINI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19J0329039	195.000.000,00	195.000	CDI + 1,100 %	1	17	25/10/2019	25/10/2022	TEGRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139273	41.884.000,00	41.884	IPCA + 6,500 %	1	17	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações



TIPO	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139274	10.471.000,00	10.471	IPCA + 14,000 %	1	17	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0823309	63.000.000,00	63.000	IPCA + 6,250 %	1	18	12/12/2019	12/12/2034	EVOLUTION	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1145467	45.000.000,00	45.000	CDI + 5,000 %	1	16	29/11/2019	30/01/2024	LONGITUDE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0906036	398.901.000,00	398.901	CDI + 1,500 %	1	17	17/12/2019	27/12/2024	HELBOR IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0906182	30.000.000,00	30.000	IPCA + 12,000 %	1	18	20/12/2019	21/12/2024	CALÇADA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20A1026890	23.000.000,00	23.000	1000000%	1	17	27/01/2020	25/01/2024	COLMEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0717398	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,000 %	1	20	15/06/2020	18/07/2024	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718010	6.500.000,00	6.500	IPCA + 14,000 %	1	20	15/06/2020	18/07/2024	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval



TIPO	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718024	6.500.000,00	6.500	IPCA + 15,900 %	1	20	15/06/2020	18/07/2024	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718722	7.280.000,00	7.280	IPCA + 11,000 %	1	20	15/06/2020	18/07/2024	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20G0797791	14.000.000,00	14.000	IPCA + 11,000 %	1	18	20/07/2020	22/07/2030	VIC ENGENHARIA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20H0818810	8.000.000,00	8.000	CDI + 6,250 %	1	18	20/08/2020	22/08/2030	HARTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20H0838579	25.000.000,00	25.000	CDI + 7,000 %	1	18	28/08/2020	22/08/2025	VIC REC	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719702	24.000.000,00	24.000	CDI + 2,800 %	1	21	11/09/2020	20/08/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719744	24.000.000,00	24.000	IPCA + 5,350 %	1	21	11/09/2020	20/08/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719882	24.000.000,00	24.000	IPCA + 7,350 %	1	21	11/09/2020	20/08/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança



Ti P O	Emissor	Código If	Valor	Quant idade	Remuner ação	Emi ssã o	Sé rie	Data de Emissão	Venci ment o	Apelido	Inadimplen to no Período	Garantias
C R I	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J003 0144	30.000. 000,00	30.00	IPCA + 05,380 %	1	20	01/10/2 020	25/09 /2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
C R I	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J003 0180	30.000. 000,00	30.00	IPCA + 05,380 %	1	20	01/10/2 020	25/09 /2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
C R I	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J003 3610	30.000. 000,00	30.00	IPCA + 05,380 %	1	20	01/10/2 020	25/09 /2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
C R I	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J086 4669	15.000. 000,00	15.00	IPCA + 08,500 %	1	18	28/10/2 020	10/10 /2028	FAMPA- EKKOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C R I	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J083 7296	76.000. 000,00	76.00	IPCA + 05,750 %	1	21	19/10/2 020	28/05 /2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C R I	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J084 6991	23.000. 000,00	23.00	IPCA + 07,250 %	1	21	19/10/2 020	28/05 /2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C R I	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J084 7216	15.000. 000,00	15.00	IPCA + 08,500 %	1	21	19/10/2 020	28/05 /2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C R A	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRA02 1000SE	25.000. 000,00	25.00	IPCA + 09,000 %	ÚN 2 IC A	26/04/2 021	22/04 /2026		ERB ARATINGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



TIPO	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20K0797915	10.300.000,00	10.300	IPCA + 14,000 %	1	21	24/11/2020	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0551394	20.000.000,00	20.000	IPCA + 12,000 %	1	22	09/12/2020	15/12/2024	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0735193	60.000.000,00	60.000	IPCA + 7,500 %	1	21	17/12/2020	25/10/2027	REALIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0687995	33.611.000,00	33.611	IPCA + 17,850 %	1	19	11/12/2020	22/12/2026	BREAD 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0765928	33.000.000,00	33.000	IPCA + 7,500 %	1	22	28/12/2020	15/06/2036	AURA REBOUÇAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0789248	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,680 %	1	22	21/12/2020	23/01/2025	NEX LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0789249	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,680 %	1	22	21/12/2020	23/01/2025	NEX LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0564516	9.500.000,00	9.500	IPCA + 8,500 %	1	21	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



TIPO	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0591458	1.250.000,00	1.250	IPCA + 8,500 %	1	23	09/02/2021	23/02/2026	GUARAPUAVA	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0591503	2.500.000,00	2.500	IPCA + 8,500 %	1	23	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0591517	1.750.000,00	1.750	IPCA + 8,500 %	1	23	09/02/2021	23/02/2026	GUARAPUAVA	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0716603	15.000.000,00	15.000	IPCA + 12,683 %	1	23	11/02/2021	18/02/2031	SHOPPING ALEGRIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Penhor de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0164377	40.000.000,00	40.000	IPCA + 9,000 %	1	23	01/03/2021	20/01/2026	GRUPO ESTRUTURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0760582	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,000 %	1	22	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0760584	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,000 %	1	22	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0760585	9.204.000,00	9.204	IPCA + 14,000 %	1	22	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



TIPO	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0731719	20.000.000,00	20.000	IPCA + 8,500 %	1	23	19/03/2021	15/03/2031	EKKOPARK II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864252	10.000.000,00	10.000	IPCA + 9,500 %	1	25	22/04/2021	21/05/2031	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864253	4.700.000,00	4.700	IPCA + 9,500 %	1	25	22/04/2021	21/08/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864254	6.100.000,00	6.100	IPCA + 9,500 %	1	25	22/04/2021	21/05/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864263	7.400.000,00	7.400	IPCA + 9,500 %	1	25	22/04/2021	22/01/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864264	5.800.000,00	5.800	IPCA + 9,500 %	1	25	22/04/2021	21/09/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864265	3.000.000,00	3.000	IPCA + 9,500 %	1	25	22/04/2021	23/07/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21E0048439	26.000.000,00	26.000	IPCA + 7,500 %	1	25	03/05/2021	10/07/2032	AURA VILA MASCOTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo



TIPO	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21E0823280	29.000.000,00	29.000	CDI + 4,000 %	1	22	28/05/2021	18/06/2024	ATLANTICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21F0211653	100.000.000,00	100.000	IPCA + 6,000 %	1	21	08/06/2021	21/06/2036	RIO AVE II	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21F0189140	45.000.000,00	45.000	IPCA + 8,000 %	1	19	04/06/2021	23/06/2026	VIC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21F1037235	9.000.000,00	9.000	125000%	1	24	14/06/2021	23/07/2030	BUSSOLARO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21F1036910	100.000.000,00	100.000	CDI + 2,500 %	1	26	21/06/2021	17/06/2024	ECON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0090798	50.300.000,00	50.300	CDI + 6,500 %	1	24	06/07/2021	06/07/2029	CATAGUASES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Coobrigação
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0507867	124.966.000,00	124.966	IPCA + 5,000 %	1	24	07/07/2021	25/06/2036	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0733018	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,000 %	1	26	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo



TIPO	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0733026	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,000 %	1	26	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0733065	5.000.000,00	5.000	IPCA + 10,000 %	1	26	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0733088	3.600.000,00	3.600	IPCA + 10,000 %	1	26	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0733137	5.350.000,00	5.350	IPCA + 10,000 %	1	26	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0953104	24.800.000,00	24.800	IPCA + 7,500 %	1	24	20/08/2021	15/02/2038	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0953114	27.100.000,00	27.100	IPCA + 7,500 %	1	24	20/08/2021	15/02/2038	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0889352	6.000.000,00	6.000	INCC-M + 11,500 %	1	26	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0889464	8.500.000,00	8.500	INCC-M + 11,500 %	1	26	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval



Ti po	Emissor	Código If	Valor	Quant idade	Remuner ação	Emi ssã o	Sé rie	Data de Emissão	Venci ment o	Apelido	Inadimplen to no Período	Garantias
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H08 89518	8.000.0 00,00	8.000	INCC-M + 11,500 %	1	26 9	13/08/2 021	26/08 /2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H08 89553	8.000.0 00,00	8.000	INCC-M + 11,500 %	1	27 0	13/08/2 021	26/08 /2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H08 89569	8.000.0 00,00	8.000	INCC-M + 11,500 %	1	27 1	13/08/2 021	26/08 /2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H08 89576	4.000.0 00,00	4.000	INCC-M + 11,500 %	1	27 2	13/08/2 021	13/08 /2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	211060 0458	9.335.0 00,00	9.335	IPCA + 10,000 %	1	27 9	06/09/2 021	21/08 /2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	211094 0475	3.500.0 00,00	3.500	IPCA + 10,000 %	1	28 0	06/09/2 021	21/08 /2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	211094 0482	3.500.0 00,00	3.500	IPCA + 10,000 %	1	28 1	06/09/2 021	21/08 /2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	211094 0484	3.665.0 00,00	3.665	IPCA + 10,000 %	1	28 2	06/09/2 021	21/08 /2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval



Tip o	Emissor	Código If	Valor	Quant idade	Remuner ação	Emissã o	Sé rie	Data de Emissão	Venci ment o	Apelido	Inadimplen to no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2110940485	6.400.000,00	6.400	IPCA + 10,000 %	1	28	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2110940486	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,000 %	1	28	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2110566608	15.000.000,00	15.000	IPCA + 12,683 %	1	27	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2110940472	12.000.000,00	12.000	IPCA + 12,683 %	1	27	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2110940473	2.500.000,00	2.500	IPCA + 12,683 %	1	27	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2110940474	5.500.000,00	5.500	IPCA + 12,683 %	1	27	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2110776342	30.000.000,00	30.000	IPCA + 7,000 %	1	27	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2110826412	89.800.000,00	89.800	IPCA + 7,100 %	1	28	22/09/2021	25/06/2028	REALIZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2110798465	20.000.000,00	20.000	IPCA + 07,000 %	1	27	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21K1073037	20.000.000,00	20.000	IPCA + 08,000 %	1	28	25/11/2021	26/04/2029	VOKKAN	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21K1073038	5.000.000,00	5.000	IPCA + 08,000 %	1	28	25/11/2021	26/04/2029	VOKKAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21K1073040	25.000.000,00	25.000	IPCA + 08,000 %	1	29	25/11/2021	26/04/2029	VOKKAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0868593	23.000.000,00	23.000	IPCA + 13,000 %	1	31	10/12/2021	21/11/2031	ALEGRIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0868658	23.000.000,00	23.000	IPCA + 13,000 %	1	31	10/12/2021	21/11/2031	ALEGRIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967403	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,000 %	1	29	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967444	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,000 %	1	29	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval



TIPO	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967448	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,000 %	1	29	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967455	4.500.000,00	4.500	IPCA + 10,000 %	1	29	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967490	3.278.000,00	3.278	IPCA + 10,000 %	1	29	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967494	7.000.000,00	7.000	IPCA + 13,000 %	1	30	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967495	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,000 %	1	30	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967496	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,000 %	1	30	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967500	4.500.000,00	4.500	IPCA + 13,000 %	1	30	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0967522	3.278.000,00	3.278	IPCA + 13,000 %	1	30	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval



TIPO	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L0966941	64.041.000,00	64.041	CDI + 15,250 %	1	29	21/12/2021	29/12/2026	CCDI 28	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21L1280777	53.000.000,00	53.000	IPCA + 8,500 %	1	31	30/12/2021	07/12/2033	FRAGNANI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0759327	5.200.000,00	5.200	IPCA + 14,030 %	1	32	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0759361	4.900.000,00	4.900	IPCA + 14,030 %	1	32	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0759371	4.900.000,00	4.900	IPCA + 14,030 %	1	32	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0790868	23.000.000,00	23.000	IPCA + 7,500 %	1	32	18/01/2022	15/07/2038	AURA CAMPO BELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A0791137	38.000.000,00	38.000	IPCA + 7,500 %	1	32	18/01/2022	15/07/2038	AURA CAMPO BELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127471	6.500.000,00	6.500	IPCA + 11,000 %	1	31	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



TIPO	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127486	3.000.000,00	3.000	IPCA + 11,000 %	1	31	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127639	4.500.000,00	4.500	IPCA + 11,000 %	1	31	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127640	4.000.000,00	4.000	IPCA + 11,000 %	1	31	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127655	4.000.000,00	4.000	IPCA + 11,000 %	1	31	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22A1127657	3.500.000,00	3.500	IPCA + 11,000 %	1	31	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22B0337860	57.000.000,00	57.000	IPCA + 9,000 %	1	32	10/02/2022	20/01/2026	GRUPO ESTRUTURA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0844981	10.000.000,00	10.000	IPCA + 13,000 %	1	34	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0845146	7.500.000,00	7.500	IPCA + 13,000 %	1	34	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval



TIPO	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0845162	7.500.000,00	7.500	IPCA + 13,000 %	1	34	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0895765	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,000 %	1	34	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0897027	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,000 %	1	34	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22D0902937	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,000 %	1	34	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22E121649	85.000.000,00	85.000	CDI + 03,000 %	7	1	27/05/2022	07/06/2027	HELBOR V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22F1135958	16.800.000,00	16.800	IPCA + 09,500 %	3	1	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22F1162246	4.200.000,00	4.200	IPCA + 12,000 %	3	2	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1737532	20.000.000,00	20.000	IPCA + 09,200 %	14	UNICA	19/08/2022	15/08/2034	CARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança



TIPO	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1737558	11.300.000,00	11.300	CDI + 04,000 %	15	UNICA	19/08/2022	15/08/2034	CARANDA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H0194042	62.601.000,00	62.601	IPCA + 17,500 %	11	1	02/08/2022	20/07/2042	EXTREMA PULVERIZADO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22G1166026	12.000.000,00	12.000	CDI + 07,000 %	1	347	22/07/2022	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1519129	5.000.000,00	5.000	CDI + 12,500 %	4	1	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1663827	4.500.000,00	4.500	CDI + 12,500 %	4	2	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1663473	4.000.000,00	4.000	CDI + 12,500 %	4	3	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1667479	5.000.000,00	5.000	CDI + 12,500 %	4	4	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H1667507	7.000.000,00	7.000	CDI + 12,500 %	4	5	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel



Tip o	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissã o	Sé rie	Data de Emissão	Venci ment o	Apelido	Inadimplen to no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H16 67508	7.500.000,00	7.500	CDI + 12,500 %	4	6	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H16 67509	6.500.000,00	6.500	CDI + 12,500 %	4	7	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H16 67510	7.600.000,00	7.600	CDI + 12,500 %	4	8	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H16 67511	4.480.000,00	4.480	CDI + 12,500 %	4	9	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22H16 67512	51.580.000,00	51.580	CDI + 12,500 %	4	10	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22I156 0033	58.420.000,00	58.420	IPCA + 9,250 %	16	1	23/09/2022	22/09/2032	BREAD 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J026 8287	76.125.000,00	76.125	85000%	6	1	05/10/2022	24/10/2034	FRAGNANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J026 8409	55.875.000,00	55.875	35000%	6	2	05/10/2022	24/10/2034	FRAGNANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



Tip o	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplen to no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22K0024321	22.723.000,00	22.723	IPCA + 37,000 %	19	1	01/11/2022	20/11/2042	EXTREMA PULVERIZADO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J1411295	16.689.000,00	16.689	CDI + 95,500 %	18	1	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J1411297	15.322.000,00	15.322	CDI + 25,500 %	18	2	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J1411298	17.750.000,00	17.750	CDI + 05,500 %	18	3	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J1411299	17.750.000,00	17.750	CDI + 05,500 %	18	4	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J1411300	13.500.000,00	13.500	CDI + 07,500 %	1	332	28/10/2022	18/07/2024	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRA02200CNL	0	35.000	CDI + 05,250 %	UN	31CA	23/11/2022	27/11/2028	HOLCASHER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22K1685394	9.000.000,00	9.000	IPCA + 10,250 %	21	1	28/11/2022	27/05/2026	HAUSBAU	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval



TIPO	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22L1013767	120.000.000,00	120.000	CDI + 3,000 %	22	1	09/12/2022	27/11/2026	HELBOR VALORA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22L1215090	6.000.000,00	6.000	IPCA + 10,000 %	20	1	14/12/2022	29/12/2025	LUAN ADMINISTRACAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22L1464124	46.810.000,00	46.810	IPCA + 7,500 %	23	1	20/12/2022	20/12/2042	EXTREMA PULVERIZADO IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22L1258273	131.000.000,00	131.000	IPCA + 8,720 %	17	1	14/12/2022	19/12/2034	LAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22L1212138	111.465.000,00	111.465	CDI + 2,450 %	17	2	14/12/2022	19/12/2034	LAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23B0432351	25.000.000,00	25.000	CDI + 7,000 %	1	33	14/02/2023	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23D1245828	48.652.000,00	48.652	IPCA + 12,000 %	1	33	12/04/2023	15/05/2026	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23C1625918	12.000.000,00	12.000	IPCA + 1,700,000 %	24	1	15/03/2023	15/10/2029	POEHMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros



Tip o	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissã o	Sé rie	Data de Emissão	Venci ment o	Apelido	Inadimplen to no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23C1626751	4.681.000,00	4.681	IPCA + 17,000 %	24	3	15/03/2023	15/10/2029	POEHMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23C1626118	8.750.000,00	8.750	IPCA + 17,000 %	24	2	15/03/2023	15/10/2029	POEHMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23E1202404	4.000.000,00	4.000	IPCA + 12,680 %	25	1	08/05/2023	24/04/2028	MOOV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23E1206892	13.150.000,00	13.150	IPCA + 12,680 %	25	2	08/05/2023	24/04/2028	MOOV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23F1689784	113.200.000,00	113.200	CDI + 3,000 %	28	1	19/06/2023	27/11/2025	HELBOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0947707	4.500.000,00	4.500	IPCA + 53,800 %	34	8	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0947706	4.500.000,00	4.500	538000%	34	9	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0947705	4.500.000,00	4.500	IPCA + 53,800 %	35	0	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo



Tip o	Emissor	Código If	Valor	Quant idade	Remuner ação	Emissã o	Sé rie	Data de Emissão	Venci ment o	Apelido	Inadimplen to no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	14I0103933	45.973.330,65	135	IPCA + 7,122 %	1	8	19/09/2014	13/12/2023	CONTAX	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18E0874591	76.000.000,00	76.000	CDI + 8,190 %	1	112	21/05/2018	21/12/2020	HABITASEC112	Adimplente	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20E1055012	25.000.000,00	25.000	CDI + 8,500 %	1	93	11/05/2020	23/05/2023	HABITASEC NEX CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20E1055013	10.000.000,00	10.000	CDI + 8,500 %	1	94	11/05/2020	01/12/2022	HABITASEC NEX CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20E01056214	35.000.000,00	0	Não há	202	0	11/05/2020	01/12/2022	HABITASEC NEX CCI		
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23H1753231	15.700.000,00	15.700	IPCA + 12,680 %	30	1	23/08/2023	21/08/2026	BONELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23I2066060	40.000.000,00	40.000	100000%	UN33	IC A	22/09/2023	15/09/2028	MSB TRIU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23J2008462	8.877.000,00	8.877	120000%	UN31	IC A	24/10/2023	22/10/2038	MIRANTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança



Tip o	Emissor	Código If	Valor	Quant idade	Remuner ação	Emi ssã o	Sé rie	Data de Emissão	Venci ment o	Apelido	Inadimplen to no Período	Garantias
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23K151 1855	100.000 .000,00	100.000	CDI + 3,000 %	40	ÚN C A	13/11/2 023	29/11 /2029	HELBOR (QUOTAS)	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Ações
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23K226 0145	100.000 .000,00	100.000	CDI + 2,000 %	38	ÚN C A	17/11/2 023	16/11 /2026	ECON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23K251 1595	80.000. 000,00	80.000	128439%	43	ÚN C A	24/11/2 023	26/11 /2027	HELBOR PRESIDENTE PRUDENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23K266 4525	54.000. 000,00	54.000	IPCA + 11,000 %	41	1	27/11/2 023	27/11 /2038	MONTES CLAROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24A278 6450	55.000. 000,00	55.000	CDI + 6,000 %	48	1	24/01/2 024	26/01 /2026	REALIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 11 DE MARÇO DE 2024

1. DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA A CADA EMPREENDIMENTO ALVO E CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS							
Empreendimento Alvo	Matricula e RGI		Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo	Gastos já realizado em cada empreendimento alvo até a data de emissão	Valores a serem gastos com recursos desta emissão no Empreendimento Alvo	Percentual
Hesa 200 Investimentos Imobiliários	172.650,	189.786,	Desenvolvimento Imobiliário	R\$ 602.171.753,94	R\$ 41.986.722,58	R\$ 200.000.000,00	80,00%
	80.439,	34.840,					
	56.572,	16.586,					
	135.877,	12.214,					
	91.310,	91.311,					
	91.312,	91.313,					
	91.314,	91.315,					
	74.329,	40.594,					
	91.317,	91.318,					
	91.319,	91.320,					

164



	91.321, 91.322 e 91.323, todas do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP					
Hesa 197 Investimentos Imobiliários 2	84.054 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Desenvolvimento Imobiliário	R\$ 152.814.297,75	R\$ 34.815.764,10	R\$ 50.000.000,00	20,00%
					R\$ 250.000.000,00	100%

1º Semestre 2024	Percentua l % do 1º Semestre/ 2024	2º Semestre 2024	Percentua l % do 2º Semestre/ 2024	1º Semestr e 2025	Percentua l % do 1º Semestre/ 2025	2º Semestre 2025	Percentua l % do 2º Semestre/ 2025	1º Semestre 2026	Percentua l % do 1º Semestre/ 2026	2º Semestre 2026	Percentua l % do 2º Semestre/ 2026	1º Semest re 2027	Percentua l % do 1º Semestre/ 2027	2º Semest re 2027	Percentua l % do 2º Semestre/ 2027
R\$ -	0,00%	R\$ -	0,00%	R\$ 8.924.590,00	4,46%	R\$ 26.665.000,00	13,33%	R\$ 48.825.000,00	24,41%	R\$ 54.413.920,00	27,21%	R\$ 53.590.000,00	26,80%	R\$ 7.581.490,00	3,79%





RS	0,00%	RS	0,00%	R\$	3.282.960,00	6,57%	R\$	13.251.212,00	26,50%	R\$	24.890.000,00	49,78%	R\$	8.575.828,00	17,15%	RS	-	0,00%	RS	-	0,00%
----	-------	----	-------	-----	--------------	-------	-----	---------------	--------	-----	---------------	--------	-----	--------------	--------	----	---	-------	----	---	-------

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



## ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 11 DE MARÇO DE 2024

### Modelo de Declaração da Instituição Custodiante

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição custodiante da “*Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foram emitidas as CCI (conforme definido no Termo de Securitização, definido abaixo), vinculado como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, em [=] [=] séries, da 51ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., nos termos do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em [=] [=] Séries, da 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*” (“Termo de Securitização”), **DECLARA**, para os devidos fins, que lhe foi entregue, para custódia, uma via digital da Escritura de Emissão de CCI. Ainda, declara que realizou o registro das CCI perante a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.

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

Independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta declaração por todos os seus signatários, estes reconhecem esta declaração como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível desde a data indicada ao final desta Declaração.

A assinatura do presente documento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, [=] de [=] de 2024.

**BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**



\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:  
E-mail:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:  
E-mail:

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RHSE8-PZHS4-U7SAY-4BPYD>.





ANEXO IX

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 11 DE MARÇO DE 2024

DESPESAS FLAT E DEMAIS DESPESAS

1. Despesas Flat

Despesas Flat	Agente	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto
Estruturação	Habitasec	R\$ 50.000,00	12,15%	R\$ 56.915,20
Assessor Legal	PMK	R\$ 140.000,00	14,53%	R\$ 163.800,16
Assessor Legal #2	NFA	R\$ 97.000,00	14,53%	R\$ 113.490,11
Coordenador Líder	BR Partners	Conforme Contrato de Distribuição		
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	ANBIMA	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	ANBIMA	R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00
Registro CRI B3	B3	R\$ 60.500,00	0,00%	R\$ 60.500,00
Registro CCI B3	B3	R\$ 2.500,00	0,00%	R\$ 2.500,00
Registro CCIs	BRAP	R\$ 20.000,00	9,65%	R\$ 22.136,14
Taxa de Verificação	CVM	R\$ 75.000,00	0,00%	R\$ 75.000,00
Implantação do CRI	Vórtx	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06
Diagramação	GMR	R\$ 11.000,00	0,00%	R\$ 11.000,00
Custodiante de CCI - 1ª Parcela	BRAP	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07
Escriturador NC - 1ª Parcela	Vórtx	R\$ 7.000,00	9,65%	R\$ 7.747,65
Agente Fiduciário - 1ª Parcela	Vórtx	R\$ 18.000,00	9,65%	R\$ 19.922,52
Taxa de Administração do PS - 1ª Parcela	Habitasec	R\$ 3.800,00	12,15%	R\$ 4.325,55

2. Demais Despesas

Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos Total Geral
Escrituração	Itaú	R\$ 180,00 por mês	0,00% R\$ 180,00



Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 61,00 por mês	0,00%	R\$ 61,00
Auditoria	Diversos	R\$ 120,00 por mês	0,00%	R\$ 120,00
Contabilidade	Diversos	R\$ 170,00 por mês	0,00%	R\$ 170,00
Liquidante	B3	R\$ 200,00 por mês	0,00%	R\$ 200,00
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 3.800,00 por mês	12,15%	R\$ 4.325,55
Custodiante da CCI	BRAP	R\$ 10.000,00 por ano	9,65%	R\$ 11.068,07
Escriturador NC	Vórtx	R\$ 7.000,00 por ano	9,65%	R\$ 7.747,65
Agente Fiduciário	Vórtx	R\$ 18.000,00 por ano	9,65%	R\$ 19.922,52
<b>Estimativa Total Mês</b>				<b>R\$ 8.284,74</b>

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RHSE8-PZHS4-U7SAY-4BPYD>.





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: RHSE8-PZHS4-U7SAY-4BPYD

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

Cristiane Monique Araújo Martins (CPF 412.787.788-02)

Marcos Ribeiro do Valle Neto (CPF 308.200.418-07)

Vitória Guimarães Havir (CPF 409.470.118-46)

Francielle Viana (CPF 409.548.648-16)

Fernando Bernardo Cinta Gomes (CPF 264.697.118-47)

Andre Viegas (CPF 011.081.617-07)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RHSE8-PZHS4-U7SAY-4BPYD>

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RHSE8-PZHS4-U7SAY-4BPYD>.



## **ANEXO E**

---

DOCUMENTO QUE FORMALIZA O LASTRO DA EMISSÃO, QUANDO O LASTRO FOR UM TÍTULO DE DÍVIDA CUJA INTEGRALIZAÇÃO SE DARÁ COM RECURSOS ORIUNDOS DA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS





SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, COM GARANTIAS REAIS, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

Pelo presente instrumento, as partes,

**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 49.263.189/0001-02, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Emitente”); e

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Titular das Notas Comerciais”);

(sendo a Emitente e a Titular das Notas Comerciais doravante referidas, em conjunto e indistintamente, como “Partes” e cada qual, individual e indistintamente, como “Parte”)

#### CONSIDERANDO QUE:

(a) A Emitente e a Titular das Notas Comerciais celebraram, em 11 de março de 2024, o “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em até 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da Helbor Empreendimentos S.A.*” (“Termo de Emissão Original”);

(b) as Partes celebraram, em 17 de março de 2024, o “*Primeiro Aditamento ao Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em até 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da Helbor Empreendimentos S.A.*” (“Primeiro Aditamento”) para fins de substituição da obrigação da Devedora de obter aprovação de instituição(ões) financeira(s) relativa a contratos financeiros celebrados pelas Sociedades Garantia (conforme definido no Termo de Emissão Original), conforme aplicável, necessária para a prestação das garantias de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Emissão Original) e de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definido no Termo de Emissão Original), para torná-la uma das Condições Precedentes (conforme definido no Termo de Emissão Original), de modo a alterar o Termo de Emissão Original;

(c) de acordo com os termos previstos na cláusula 3.6 e seguintes do Termo de Emissão Original, foi concluído, em 22 de março de 2024, o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais investidores (“Procedimento de Bookbuilding”), nos termos dos artigos 62 a 65 da Resolução CVM 160 (conforme definido no Termo de Emissão Original) para definição: (i) do número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Notas Comerciais (conforme



definido no Termo de Emissão Original); e (ii) da quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada série da emissão das Notas Comerciais, com recebimento dos pedidos de reserva e/ou ordem de investimento;

(d) resta dispensada a necessidade de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, como dispõem as cláusulas 2.1.2 e 3.6.2 do Termo de Emissão Original e, ainda, em razão dos CRI (conforme definido no Termo de Emissão) não terem sido integralizados até esta data; e

(e) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Segundo Aditamento ao Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em até 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da Helbor Empreendimentos S.A.*” (“**Segundo Aditamento**” e, quando referido em conjunto com o “Termo de Emissão Original” e o “Primeiro Aditamento”, simplesmente “**Termo de Emissão**”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir:

#### CLAUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1. Os termos definidos e as expressões adotadas neste Segundo Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural e que não tenham sido de outra forma definidos aqui, terão o significado a eles atribuídos no Termo de Emissão.

#### CLAUSULA SEGUNDA - ALTERAÇÕES

2. As Partes celebram o presente Segundo Aditamento, que tem por objeto refletir a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Para tanto, ajustam o Termo de Emissão conforme cláusulas abaixo.

2.1. As Partes decidem, de comum acordo, em razão da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, alterar a designação do Termo de Emissão para “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da Helbor Empreendimentos S.A.*”.

2.2. Adicionalmente, as Partes alteram as cláusulas 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5, 3.6, 3.6.1 e 3.6.2 do Termo de Emissão Original, para refletir a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, as quais passam a vigorar com as seguintes redações:

“3.3 **Número de Séries:** A Emissão será realizada em 4 (quatro) séries (em conjunto, as “**Séries**” e, individual e indistintamente, “**Série**”), não havendo qualquer tipo de subordinação entre elas, de acordo com a demanda verificada para os CRI no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo) e com o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), sendo que a quantidade de Notas Comerciais alocada em cada Série, bem como a quantidade de séries emitidas, foram definidas nos termos acordados após a conclusão do Procedimento de



*Bookbuilding. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de Notas Comerciais emitida em uma das Séries foi abatida da quantidade total de Notas Comerciais prevista na cláusula 3.5 abaixo. As Notas Comerciais emitidas (i) na primeira Série serão doravante denominadas “Notas Comerciais da 1ª Série”, (ii) da segunda Série serão doravante denominadas “Notas Comerciais da 2ª Série”, (iii) da terceira Série serão doravante denominadas “Notas Comerciais da 3ª Série”; e (iv) da quarta Série serão doravante denominadas “Notas Comerciais da 4ª Série”, sendo as Notas Comerciais da 1ª Série, as Notas Comerciais da 2ª Série, as Notas Comerciais da 3ª Série e as Notas Comerciais da 4ª Série, em conjunto, doravante denominadas “Notas Comerciais”;*”

*“3.4 Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definida na cláusula 4.1 abaixo) (“Valor Total da Emissão” ou “Valor de Principal”), observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo).”*

*“3.4.1 Nos termos a serem previstos no Termo de Securitização, os CRI poderiam ser distribuídos de forma parcial, conforme previsto no artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Montante Mínimo”), sendo que os CRI que não fossem distribuídos deveriam ser cancelados e, conseqüentemente, as Notas Comerciais, por meio de aditamento ao Termo de Securitização e ao presente Termo de Emissão, sendo que neste caso não haveria necessidade de aprovação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ou de nova aprovação do conselho de administração da Emitente para a realização de referido aditamento ao Termo de Securitização, ao Termo de Emissão e aos demais Documentos da Operação que se fizessem necessários (“Distribuição Parcial”).”*

*“3.5 Quantidade de Notas Comerciais Emitidas: Foram emitidas 250.000 (duzentos e cinquenta mil) Notas Comerciais, alocadas nas seguintes proporções: (i) 27.265 (vinte e sete mil, duzentas e sessenta e cinco) Notas Comerciais como Notas Comerciais da 1ª Série; (ii) 20.511 (vinte mil, quinhentas e onze) Notas Comerciais como Notas Comerciais da 2ª Série; (iii) 164.898 (cento e sessenta e quatro mil e oitocentas e noventa e oito) Notas Comerciais como Notas Comerciais da 3ª Série; e (iv) 37.326 (trinta e sete mil, trezentas e vinte e seis) Notas Comerciais como Notas Comerciais da 4ª Série, conforme o Procedimento de Bookbuilding no Sistema de Vasos Comunicantes, sendo certo que quaisquer das Séries poderiam não existir.”*

*“3.6 Procedimento de Bookbuilding: O Coordenador Líder, em conjunto com as instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, habilitadas e autorizadas pela CVM, convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição dos CRI, por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição (“Participantes Especiais”), organizaram o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais Investidores dos CRI, com recebimento de reservas, sem lotes máximos ou mínimos, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 61, e do artigo 62 da Resolução CVM 160, para a definição (i) do número de Séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das*



*Notas Comerciais; e (ii) da quantidade de CRI a ser alocada em cada Série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada série da emissão das Notas Comerciais (“Procedimento de Bookbuilding”).”*

*“3.6.1 De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das Séries e, conseqüentemente, a quantidade de Notas Comerciais emitida em cada uma das Séries, foi abatida da quantidade total de CRI e, conseqüentemente da quantidade total de Notas Comerciais, definindo a quantidade alocada na outra Série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das Séries e, a soma total das Notas Comerciais alocadas em cada uma das Séries corresponde à quantidade total de CRI e à quantidade total de Notas Comerciais objeto da Emissão. Não houve quantidade mínima ou máxima de CRI e, conseqüentemente, de Notas Comerciais, ou valor mínimo ou máximo para alocação entre as Séries, sendo que qualquer uma das Séries poderia não ser emitida, respeitando-se sempre o Montante Mínimo (“Sistema de Vasos Comunicantes”).”*

*“3.6.2 Este Termo de Emissão foi objeto de aditamento anteriormente à Data da Primeira Integralização (conforme definido abaixo) de forma a fixar a quantidade de Notas Comerciais emitidas.”*

2.3. As Partes decidem alterar, ainda, demais disposições do Termo de Emissão Original, conforme versão consolidada objeto do **Anexo A** ao presente Segundo Aditamento, de modo a implementar ajustes nas disposições, incluindo, sem limitar-se a, a adequação de tempo verbal, tudo conforme conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

### CLÁUSULA TERCEIRA - RATIFICAÇÃO

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas no Termo de Emissão e em seus anexos, que não apresentarem incompatibilidade com o Segundo Aditamento ora firmado, as quais são, neste ato, ratificadas integralmente, o que inclui, mas não se limita às declarações prestadas no Termo de Emissão, obrigando-se a Emitente e a Titular das Notas Comerciais, a qualquer título, ao integral cumprimento dos seus termos.

3.2. As Partes consolidam o Termo de Emissão conforme **Anexo A** ao presente Segundo Aditamento.

### CLÁUSULA QUARTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Segundo Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Titular das Notas Comerciais em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emitente, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas no Termo de Emissão pela Emitente e/ou pela Titular das Notas Comerciais ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.



4.2. Este Segundo Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emitente e a Titular das Notas Comerciais e seus sucessores.

4.3. Caso qualquer das disposições deste Segundo Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

#### **CLÁUSULA QUINTA - PROTEÇÃO DE DADOS**

5.1. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

#### **CLÁUSULA SEXTA - ASSINATURA DIGITAL**

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

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

7.1. Este Segundo Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

7.2. Fica eleito o foro central da Comarca da Capital do estado de São Paulo como o único competente para dirimir qualquer dúvida suscitada sobre o presente com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

As Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.



E por estarem assim justas e contratadas, o presente Segundo Aditamento é firmado em formato eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo/SP, 25 de março de 2024.

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)*

*(As assinaturas seguem na próxima página.)*



(Página de assinaturas do “Segundo Aditamento ao Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em até 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da Helbor Empreendimentos S.A.”, celebrado em 25 de março de 2024, entre Helbor Empreendimentos S.A. e Habitasec Securitizadora S.A.)

Emitente:

---

**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**

Nome: Leonardo Fuchs Piloto

CPF: 339.053.298-67

E-mail: leonardo.piloto@helbor.com.br

Nome: Andrea Altieri Bittencourt

CPF: 282.579.918-13

E-mail: andrea.bittencourt@helbor.com.br

Titular das Notas Comerciais:

---

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Nome: Cristiane Monique Martins

CPF: 412.787.788-02

E-mail: cristiane.martins@habitasec.com.br

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto

CPF: 208.200.418-07

E-mail: mrvalle@habitasec.com.br

Testemunhas:

---

Nome: Fernando Bernardo Cinta Gomes

CPF: 264.697.118-47

E-mail: fernando.gomes@helbor.com.br

---

Nome: André Nuñez Viegas

CPF: 011.081.617-07

E-mail: andre.viegas@helbor.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



*Anexo A ao Segundo Aditamento ao Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em até 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da Helbor Empreendimentos S.A.*

#### Consolidação do Termo de Emissão

---

#### TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, COM GARANTIAS REAIS, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.

Pelo presente instrumento, as partes,

**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 49.263.189/0001-02, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Emitente”); e

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Titular das Notas Comerciais”);

(sendo a Emitente e a Titular das Notas Comerciais doravante referidas, em conjunto e indistintamente, como “Partes” e cada qual, individual e indistintamente, como “Parte”)

#### Considerando que:

- (a) a Emitente tem por objeto social as atividades imobiliárias descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Emissão (conforme definido abaixo);
- (b) a Emitente tem interesse em emitir as Notas Comerciais (conforme definido abaixo), para colocação privada, nos termos deste Termo de Emissão (conforme definido abaixo), a serem subscritas pela Titular das Notas Comerciais;
- (c) os recursos decorrentes das Notas Comerciais terão destinação imobiliária, na forma prevista na cláusula 3.8 abaixo;
- (d) as Notas Comerciais emitidas pela Emitente e subscritas pela Titular de Notas Comerciais conferirão direito de crédito em face da Emitente, nos termos deste Termo de Emissão;
- (e) a Emitente se obriga a pagar, em favor da Titular das Notas Comerciais, (i) o Valor Nominal



Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série (conforme definido abaixo), acrescido dos Juros Remuneratórios da 1ª Série (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Notas Comerciais da 1ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais da 1ª Série (“Créditos Imobiliários da 1ª Série”), (ii) o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série (conforme definido abaixo), acrescido dos Juros Remuneratórios da 2ª Série (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Notas Comerciais da 2ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais da 2ª Série (“Créditos Imobiliários da 2ª Série”), (iii) o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 3ª Série (conforme definido abaixo), acrescido dos Juros Remuneratórios da 3ª Série (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Notas Comerciais da 3ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais da 3ª Série (“Créditos Imobiliários da 3ª Série”), e (iv) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 4ª Série (conforme definido abaixo), acrescido dos Juros Remuneratórios da 4ª Série (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Notas Comerciais da 4ª Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais da 4ª Série (“Créditos Imobiliários da 4ª Série” e, em conjunto com os Créditos Imobiliários da 1ª Série, os Créditos Imobiliários da 2ª Série e os Créditos Imobiliários da 3ª Série, “Créditos Imobiliários”);

- (f) a Titular de Notas Comerciais é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída sob a forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”), da Lei nº 14.430 de 03 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”) e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), tendo por finalidade precípua a aquisição e a securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
- (g) a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário dos CRI”) será contratada por meio do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries da 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.” (“Termo de Securitização”) e, dentre outras atribuições, acompanhará a destinação dos recursos captados com a Emissão (conforme definida abaixo), nos termos da cláusula 3.8 deste Termo de Emissão;
- (h) enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Titular das Notas Comerciais emitirá 4 (quatro)



cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantias reais, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários (“CCI da 1ª Série”, “CCI da 2ª Série”, “CCI da 3ª Série” e “CCI da 4ª Série”, respectivamente e, quando referidas em conjunto, simplesmente, as “CCI”), mediante a celebração da “*Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantias Reais, sob a Forma Escritural*” junto ao **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Instituição Custodiante” ou “Coordenador Líder”, conforme o caso, e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente), servindo assim de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, de forma a viabilizar a estruturação da Operação de Securitização (conforme definido abaixo). A atuação da Instituição Custodiante, exclusivamente na qualidade de instituição custodiante das CCI, limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente, de modo que ela 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;

- (i) os Créditos Imobiliários, constituídos na forma deste Termo de Emissão e representados pelas CCI, servirão de lastro para a 51ª (quingüagésima primeira) emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em 4 (quatro) séries, da Titular das Notas Comerciais (“CRI” e “Emissão dos CRI”, respectivamente), nos termos do Termo de Securitização, configurando assim operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 (“Operação de Securitização”), na qual a presente Emissão das Notas Comerciais se insere; e
- (j) os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), não estando, portanto, sujeito à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da referida resolução (“Oferta”), e serão destinados exclusivamente a Investidores Qualificados (conforme definido no Termo de Securitização), os quais serão considerados Titulares dos CRI (conforme definido abaixo). A distribuição dos CRI ocorrerá sob a coordenação do Coordenador Líder, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*”, a ser celebrado entre a Titular das Notas Comerciais e o Coordenador Líder (“Contrato de Distribuição”);

Isto posto, as Partes vêm, por meio deste, na melhor forma de direito, firmar o presente “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da Helbor Empreendimentos S.A.*” (“Termo de Emissão”), mediante as seguintes cláusulas e condições.



## 1. Autorizações

1.1 Autorização da Emissão: A presente Emissão, nos termos deste Termo de Emissão, é realizada com base na deliberação da reunião do Conselho de Administração da Emitente realizada em 11 de março de 2024 (“RCA da Emitente”), na qual foram deliberadas as condições da Emissão e a outorga das Garantias (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 46 da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 (“Lei nº 14.430”).

1.2 Autorizações das Garantias: A constituição da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios será aprovada, ainda, por meio das deliberações das reuniões de sócios das Sociedades Garantia (conforme definidos abaixo), nos termos dos respectivos atos constitutivos (“Aprovações das Sociedades Garantia”), observado o quanto previsto no item (a) da cláusula 4.13 abaixo.

## 2. Requisitos

A presente emissão de Notas Comerciais da Emitente (“Emissão”), para colocação privada será realizada com observância dos seguintes requisitos:

2.1 Arquivamento da Ata da RCA da Emitente na JUCESP: A ata da RCA da Emitente será devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”).

2.1.1 A Emitente obriga-se a (a) em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da data da realização da RCA da Emitente, enviar à Titular das Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, comprovante do respectivo protocolo de arquivamento na JUCESP; (b) atender a eventuais exigências formuladas pela JUCESP de forma tempestiva; e (c) enviar à Titular das Notas Comerciais 1 (uma) via original ou digital assinada da ata da RCA da Emitente e o comprovante de sua publicação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido arquivamento, além de direcionar uma cópia digitalizada do referido documento ao Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que o arquivamento da ata da RCA da Emitente perante a JUCESP deverá ocorrer em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data da realização da RCA da Emitente.

2.1.1.1 A Emitente se obriga a observar e cumprir os mesmos prazos previstos na cláusula 2.1.1 acima para no processo de arquivamento das Aprovações das Sociedades Garantia.

2.1.2 As Partes concordam que o presente Termo de Emissão poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI e/ou do Conselho de Administração da Emitente, sempre que e somente quando: (a) tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 (“B3”) e/ou demais reguladores e



autorreguladores; (b) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (c) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa para os Titulares dos CRI; e (d) modificações já permitidas expressamente neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação.

2.2 Registro para Colocação e Negociação: Por tratarem-se as Notas Comerciais de títulos de crédito objeto de colocação privada, estas não serão objeto de registro ou depósito para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, de forma que, nos termos do artigo 51 da Lei nº 14.195, as Notas Comerciais serão objeto de escrituração em sistema que atenda aos seguintes requisitos:

- (a) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do *Bank for International Settlements* (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios;
- (b) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração;
- (c) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e
- (d) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

2.3 Documentos da Operação e Titularidade das Notas Comerciais: Para fins deste instrumento, são considerados “Documentos da Operação”:

- (a) o presente Termo de Emissão;
- (b) o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Emitente e a Titular das Notas Comerciais, com a interveniência e anuência da **HESA 85 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 09.343.511/0001-80 (“Hesa 85”), da **HESA 104 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 12.803.522/0001-00 (“Hesa 104”), da **HESA 168 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício



Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 20.909.988/0001-13 (“Hesa 168”), da **HESA 177 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 28.140.348/0001-01 (“Hesa 177”), da **HESA 183 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 30.197.797/0001-20 (“Hesa 183”), da **HESA 194 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 30.799.060/0001-87 (“Hesa 194”), da **HESA 197 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 30.806.977/0001-61 (“Hesa 197”), da **HESA 208 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 36.621.717/0001-06 (“Hesa 208”) e da **LEOPOLDO FIGUEIRA SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Afonso Sardinha, nº 95, Sala 104, CEP 05076-000, inscrita no CNPJ sob o nº 15.598.655/0001-80 (“SPE Leopoldo Figueira” e, em conjunto com Hesa 85, Hesa 104, Hesa 168, Hesa 177, Hesa 183, Hesa 194, Hesa 197 e Hesa 208, em conjunto, “Sociedades Garantia”, e “Instrumento de Garantia”, respectivamente), referente à alienação fiduciária, pela Emitente, da totalidade das quotas de sua titularidade representativas do capital social de cada uma das Sociedades Garantia, em favor da Titular das Notas Comerciais (“Alienação Fiduciária de Quotas”), bem como à cessão fiduciária de todos os direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pela Emitente contra as Sociedades Garantia e decorrentes da titularidade das Quotas (“Direitos Creditórios” e “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”, respectivamente);

- (c) a Escritura de Emissão de CCI;
- (d) o Termo de Securitização;
- (e) o aviso resumido em que se dará ampla divulgação ao requerimento do registro automático, o qual conterá as informações previstas no parágrafo 1º do artigo 57 da Resolução CVM 160 (“Aviso ao Mercado”);
- (f) o anúncio de início da distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início de Distribuição”);
- (g) o anúncio de encerramento da distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento da Distribuição”);



- (h) O “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries, da 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*”, a ser disponibilizado aos Investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado (“Prospecto Preliminar”);
- (i) O “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*”, a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição (“Prospecto Definitivo”);
- (j) a lâmina da oferta, a ser elaborada pela Titular das Notas Comerciais em conjunto com o Coordenador Líder em adição ao Prospecto e de forma consistente com ele, servindo para sintetizar o seu conteúdo e apresentar as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados à Emitente, às Garantias e aos CRI (“Lâmina da Oferta”); e
- (k) os demais documentos relativos à Operação de Securitização (conforme definido na cláusula 3.9 abaixo).

2.3.1 Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada por extrato emitido pela instituição financeira contratada pela Emitente para escrituração das Notas Comerciais, qual seja, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada (“Escriturador das Notas Comerciais”).

### 3. Características da Emissão

3.1 Objeto Social da Emitente: De acordo com o artigo 3º de seu estatuto social, a Emitente tem por objeto social: (i) a incorporação de imóveis; (ii) a compra e venda de imóveis; (iii) a administração de loteamentos; (iv) a intermediação imobiliária; (v) a participação em outras sociedades na qualidade de acionista ou quotista; (vi) a gestão, análise e administração de projetos técnicos de engenharia; e (vii) a administração em geral de empresas e empreendimentos imobiliários.

3.2 Número da Emissão: A presente Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão privada de Notas Comerciais da Emitente.

3.3 Número de Séries: A Emissão será realizada em 4 (quatro) séries (em conjunto, as “Séries” e, individual e indistintamente, “Série”), não havendo qualquer tipo de subordinação entre elas, de acordo com a demanda verificada para os CRI no Procedimento de Bookbuilding (conforme definido abaixo) e com o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), sendo que a quantidade de Notas Comerciais alocada em cada Série, bem como a quantidade de séries emitidas, foram definidas nos termos acordados após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding. De acordo com o Sistema de Vasos



Comunicantes, a quantidade de Notas Comerciais emitida em uma das Séries foi abatida da quantidade total de Notas Comerciais prevista na cláusula 3.5 abaixo. As Notas Comerciais emitidas (i) na primeira Série serão doravante denominadas “Notas Comerciais da 1ª Série”, (ii) da segunda Série serão doravante denominadas “Notas Comerciais da 2ª Série”, (iii) da terceira Série serão doravante denominadas “Notas Comerciais da 3ª Série”; e (iv) da quarta Série serão doravante denominadas “Notas Comerciais da 4ª Série”, sendo as Notas Comerciais da 1ª Série, as Notas Comerciais da 2ª Série, as Notas Comerciais da 3ª Série e as Notas Comerciais da 4ª Série, em conjunto, doravante denominadas “Notas Comerciais”.

3.4 Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definida na cláusula 4.1 abaixo) (“Valor Total da Emissão” ou “Valor de Principal”), observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo).

3.4.1 Nos termos a serem previstos no Termo de Securitização, os CRI poderiam ser distribuídos de forma parcial, conforme previsto no artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Montante Mínimo”), sendo que os CRI que não fossem distribuídos deveriam ser cancelados e, conseqüentemente, as Notas Comerciais, por meio de aditamento ao Termo de Securitização e ao presente Termo de Emissão, sendo que neste caso não haveria necessidade de aprovação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ou de nova aprovação do conselho de administração da Emitente para a realização de referido aditamento ao Termo de Securitização, ao Termo de Emissão e aos demais Documentos da Operação que se fizessem necessários (“Distribuição Parcial”).

3.5 Quantidade de Notas Comerciais Emitidas: Foram emitidas 250.000 (duzentos e cinquenta mil) Notas Comerciais, alocadas nas seguintes proporções: (i) 27.265 (vinte e sete mil, duzentas e sessenta e cinco) Notas Comerciais como Notas Comerciais da 1ª Série; (ii) 20.511 (vinte mil, quinhentas e onze) Notas Comerciais como Notas Comerciais da 2ª Série; (iii) 164.898 (cento e sessenta e quatro mil e oitocentas e noventa e oito) Notas Comerciais como Notas Comerciais da 3ª Série; e (iv) 37.326 (trinta e sete mil, trezentas e vinte e seis) Notas Comerciais como Notas Comerciais da 4ª Série, conforme o Procedimento de *Bookbuilding* no Sistema de Vasos Comunicantes, sendo certo que quaisquer das Séries poderiam não existir.

3.6 Procedimento de Bookbuilding: O Coordenador Líder, em conjunto com as instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, habilitadas e autorizadas pela CVM, convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição dos CRI, por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição (“Participantes Especiais”), organizaram o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais Investidores dos CRI, com recebimento de reservas, sem lotes máximos ou mínimos, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 61, e do artigo 62 da Resolução CVM 160, para a definição (i) do número de Séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Notas Comerciais; e (ii) da quantidade de CRI a ser alocada em cada Série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada série da emissão das Notas Comerciais (“Procedimento de Bookbuilding”).



3.6.1 De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das Séries e, conseqüentemente, a quantidade de Notas Comerciais emitida em cada uma das Séries, foi abatida da quantidade total de CRI e, conseqüentemente da quantidade total de Notas Comerciais, definindo a quantidade alocada na outra Série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das Séries e, a soma total das Notas Comerciais alocadas em cada uma das Séries corresponde à quantidade total de CRI e à quantidade total de Notas Comerciais objeto da Emissão. Não houve quantidade mínima ou máxima de CRI e, conseqüentemente, de Notas Comerciais, ou valor mínimo ou máximo para alocação entre as Séries, sendo que qualquer uma das Séries poderia não ser emitida, respeitando-se sempre o Montante Mínimo (“Sistema de Vasos Comunicantes”).

3.6.2 Este Termo de Emissão foi objeto de aditamento anteriormente à Data da Primeira Integralização (conforme definido abaixo) de forma a fixar a quantidade de Notas Comerciais emitidas.

3.7 Colocação das Notas Comerciais: As Notas Comerciais são objeto de colocação privada junto à Titular das Notas Comerciais.

3.8 Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos decorrentes da emissão das Notas Comerciais serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Emitente, direta ou indiretamente, nos empreendimentos imobiliários da Emitente e/ou de empresas coligadas ou controladas pela Emitente (cada uma delas, uma “SPE Incorporadora” ou, quando em conjunto, “SPE Incorporadoras”), conforme descritos no Anexo I ao presente Termo de Emissão (“Empreendimentos Alvo”), para o pagamento de gastos, custos e despesas futuras, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, incluindo gastos com a construção dos referidos Empreendimentos Alvo.

3.8.1 Os recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais deverão ser aplicados pela Emitente, por si ou pelas SPE Incorporadoras, conforme aplicável, nos Empreendimentos Alvo, até a Data de Vencimento (conforme definido abaixo), de acordo com o cronograma indicativo previsto no Anexo I ao presente Termo de Emissão (“Cronograma Indicativo”).

3.8.1.1 A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, alterar a destinação dos recursos obtidos com a Emissão, independentemente de prévia aprovação por parte dos titulares dos CRI, exclusivamente no que se refere aos montantes dos recursos indicados para cada um dos Empreendimentos Alvo, conforme descrição prevista no Anexo I deste Termo de Emissão, sendo certo que tal alteração acarretará o necessário aditamento a este Termo de Emissão, ao Termo de Securitização, bem como a quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais, assim como à emissão dos CRI e à Oferta que se façam necessários, observado que os custos para formalização das respectivas alterações serão arcados pela Emitente.



3.8.1.2 O Cronograma Indicativo referido no **Anexo I** deste Termo de Emissão é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, não será necessário aditar este Termo de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação, não restando configurada, nesse caso, qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou de resgate antecipado dos CRI.

3.8.1.3 Adicionalmente à hipótese prevista na cláusula 3.8.1.1 acima, a Emitente poderá alterar a destinação dos recursos obtidos com a Emissão, incluindo ou substituindo Empreendimentos Alvo, mediante prévia aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), sendo certo que, nesta hipótese, deverá igualmente ser observada a necessidade de aditamento a este Termo de Emissão, ao Termo de Securitização, bem como a quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais, assim como à emissão dos CRI e à Oferta que se façam necessários.

3.8.1.4 Observado o disposto na cláusula 3.8 acima, os recursos destinados aos Empreendimentos Alvo serão transferidos por meio do pagamento de custos relacionados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, diretamente pela Emitente e/ou por meio de aportes nas SPE Incorporadoras, a título de aumento de capital social ou aportes para futuro aumento de capital (desde que a Emitente realize todas as formalidades legais necessárias para a efetiva conversão desses aportes em aumento de capital no prazo aplicável, de modo que tais aportes não sejam convertidos em mútuo), para que as SPE Incorporadoras realizem os pagamentos dos referidos custos relacionados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo. A Emitente assume a obrigação de manter o controle das SPE Incorporadoras até que comprovada a integral utilização da parcela dos recursos nos respectivos Empreendimentos Alvo.

3.8.2 A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Emitente ou quem esta indicar, ao Agente Fiduciário dos CRI, a partir da data de emissão das Notas Comerciais, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização, no dia 10 (dez) dos meses de maio e novembro de cada ano, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos realizadas até o fechamento dos semestres findos em abril e outubro nos termos do **Anexo III** deste Termo de Emissão (“Relatório Semestral”), descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicado no respectivo período, juntamente com (i) em caso de aporte nas SPE Incorporadoras, de cópia dos comprovantes de aporte ou aumento de capital, bem como últimas demonstrações financeiras publicadas a mercado e atos societários que demonstrem a transferência de tais recursos, na forma da cláusula 3.8.4.1 acima; e (ii) em caso de aplicação diretamente no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, dos comprovantes de pagamento/transferência, notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para verificação da destinação de recursos (“Documentos Comprobatórios”).



3.8.3 Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por apurar o valor comprovado a cada ciclo e verificar se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Emitente, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Emitente, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, conforme destinação dos recursos prevista acima, salvo nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Titular das Notas Comerciais vier(em) a ser questionado(s) por qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental, quando a Emitente se compromete a apresentar eventuais documentos comprobatórios solicitados nos termos da cláusula 3.8.5 e 8.1(b) abaixo.

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

3.8.5 Sempre que solicitado pela Titular das Notas Comerciais ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Emitente se obriga a comprovar a aplicação dos recursos das Notas Comerciais, em até 10 (dez) dias, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes, por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos deste Termo de Emissão.

3.8.6 Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Titular das Notas Comerciais assumirá(ão) que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Emitente ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a este a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emitente, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações mencionadas no Relatório Semestral.

3.8.7 A Emitente declara que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da destinação de recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.



3.8.8 A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar os Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e a Titular das Notas Comerciais, conforme o caso, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a comprovadamente incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI ou da Titular das Notas Comerciais.

3.8.8.1 O valor da indenização prevista nesta cláusula 3.8.8 está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão, acrescido **(a)** da remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento de remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e **(b)** dos encargos moratórios estabelecidos no Termo de Securitização, caso aplicável.

3.8.8.2 A Emitente se obriga, ainda, a prestar todas as informações, declarações e apresentar a documentação a que está obrigada na forma e prazo estabelecidos neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, inclusive, mas não exclusivamente, as necessárias para fins de atendimento das obrigações da Titular das Notas Comerciais perante os investidores e a CVM, obrigando-se nestes termos a manter indene e/ou ressarcir a Titular das Notas Comerciais, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, em relação a eventual multa que lhes seja aplicada em decorrência do desatendimento de obrigação cujo atendimento dependa de informação ou documento e/ou declaração da Emitente, o que deverá fazer tão logo seja informada a respeito da aplicação de multa regulatória pela CVM.

3.8.9 A Emitente é responsável pela existência, veracidade, consistência, completude e integridade das informações e dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que esses não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário dos CRI e a Titular das Notas Comerciais responsáveis por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude dos Documentos Comprobatórios, ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas ou a serem prestadas, obrigando-se a emitir declaração anual para Titular das Notas Comerciais para fins de renovação da declaração constante desta cláusula.

3.8.10 A Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal verificação restrita ao envio, pela Emitente ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Titular das Notas Comerciais, dos Documentos Comprobatórios, os quais deverão ser considerados suficientes, a exclusivo critério da Titular das Notas Comerciais e do Agente Fiduciário dos CRI, observada a possibilidade de a Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário dos CRI solicitarem documentos adicionais para comprovação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado, às expensas da Emitente, para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos.



3.8.11 A Emitente se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão, exclusivamente conforme esta cláusula 3.8.

3.9 Vinculação à Emissão de CRI: As Notas Comerciais serão vinculadas aos CRI da 51ª emissão de CRI da Titular das Notas Comerciais, sendo certo que os CRI serão objeto da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes.

3.9.1 A Emitente obriga-se a não onerar, de qualquer maneira, e não agir de forma que possibilite a modificação de qualquer característica dos Créditos Imobiliários, e reconhece que, para consecução da Operação de Securitização, é essencial que os Créditos Imobiliários permaneçam com suas características originais, conforme estabelecidas neste Termo de Emissão, sendo certo que eventual alteração dessas características poderá interferir no lastro dos CRI.

3.9.2 Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na conta mantida pela Titular das Notas Comerciais no Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), agência 7307, conta corrente 123838-4, referente à emissão dos CRI ("Conta do Patrimônio Separado").

3.9.3 Os pagamentos recebidos da Emitente, em relação aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data da liquidação integral.

3.9.4 Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, as Garantias, bem como à Conta do Patrimônio Separado, serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Titular das Notas Comerciais, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização ("Regime Fiduciário dos CRI"), não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Titular das Notas Comerciais. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias:

- (a) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Titular das Notas Comerciais, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Titular das Notas Comerciais decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis ("Patrimônio Separado");
- (b) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Titular das Notas Comerciais até que se complete a amortização integral da Emissão;
- (c) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Securitização;



- (d) não responderão perante os credores da Titular das Notas Comerciais por qualquer obrigação;
- (e) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Titular das Notas Comerciais, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e
- (f) responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI, aos quais estão afetados.

3.9.5 Por força da vinculação das Notas Comerciais à emissão dos CRI, fica desde já estabelecido que quaisquer alterações e/ou modificações dos Créditos Imobiliários, das Garantias, dos Documentos da Operação e/ou quaisquer outras manifestações da Titular das Notas Comerciais decorrentes de questões oriundas do presente Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se já expressamente previstas ou permitidas neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, deverão observar a orientação dos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

3.10 Exigências da CVM, da B3 ou entidade autorreguladora: Em decorrência do estabelecido neste Termo de Emissão, a Emitente declara seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou, ainda, qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, poderá fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que a Emitente se obriga a adotar todas as providências necessárias e/ou a colaborar com a Titular das Notas Comerciais e com o Agente Fiduciário dos CRI para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora nas quais os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Titular das Notas Comerciais e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

#### 4. Características das Notas Comerciais

4.1 Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Notas Comerciais será o dia 11 de março de 2024 (“Data de Emissão”).

4.2 Conversibilidade, Forma e Comprovação de Titularidade: As Notas Comerciais não serão conversíveis em ações ou qualquer outro título ou ativo representativo de participação na Emitente, e serão emitidas sob a forma escritural, sem emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada por extrato emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais.

4.3 Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo) e Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido abaixo), nos termos deste Termo de Emissão, (i) as Notas Comerciais da



1ª Série terão prazo de vencimento de 2.023 (dois mil e vinte e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 24 de setembro de 2029 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série”); (ii) as Notas Comerciais da 2ª Série terão prazo de vencimento de 2.023 (dois mil e vinte e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 24 de setembro de 2029 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série”); (iii) as Notas Comerciais da 3ª Série terão prazo de vencimento de 2.023 (dois mil e vinte e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 24 de setembro de 2029 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais da 3ª Série”); e (iv) as Notas Comerciais da 4ª Série terão prazo de vencimento de 2.023 (dois mil e vinte e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 24 de setembro de 2029 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais da 4ª Série” e, em conjunto com a Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série, a Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série e a Data de Vencimento das Notas Comerciais da 3ª Série, “Data de Vencimento”).

4.4 Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

4.5 Atualização do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série, das Notas Comerciais da 2ª Série e das Notas Comerciais da 3ª Série não serão atualizados monetariamente. O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 4ª Série, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA” e “Atualização Monetária”, respectivamente), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais da 4ª Série (conforme definido no Termo de Emissão), ou a Data de Pagamento das Notas Comerciais da 4ª Série imediatamente anterior (inclusive) até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), sendo o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais da 4ª Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 4ª Série, ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 4ª Série, conforme aplicável (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 4ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Notas Comerciais da 4ª Série, após amortização, incorporação de juros e/ou Atualização Monetária, se houver, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado das variações mensais acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma



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

onde:

n = Número total de números índices considerados na atualização monetária das Notas Comerciais da 4ª Série, sendo “n” um número inteiro;

NI<sub>k</sub> = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês que antecede a respectiva Data de Aniversário das Notas Comerciais da 4ª Série, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário das Notas Comerciais da 4ª Série daquele mês específico. Após a Data de Aniversário do mês em questão, o “NI<sub>k</sub>” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA divulgado no mês da Data de Aniversário em questão. A título de exemplificação, caso a Data de Aniversário seja em março de 2024, e caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de janeiro de 2024, divulgado no mês de fevereiro de 2024;

NI<sub>k-1</sub> = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização das Notas Comerciais da 4ª Série ou a última Data de Aniversário das Notas Comerciais da 4ª Série, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo “dup” um número inteiro, observado que no primeiro período de atualização deverá ser acrescido 1 (um) Dias Úteis no “dup”; e

dut = número de Dias Úteis contados entre a última e a próxima Data de Aniversário das Notas Comerciais da 4ª Série ou das Notas Comerciais da 4ª Série, conforme o caso, sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, “dut” será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Sendo que:

- (i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento deste Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade;
- (ii) o IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (iii) para fins de cálculo, considera-se como data de aniversário das Notas Comerciais da 4ª Série cada uma das datas indicadas no Anexo II deste Termo de Emissão (“Data de Aniversário”);
- (iv) considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas das Notas Comerciais da 4ª Série;



- (v) o fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

- (vi) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vii) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último Dia Útil anterior.

4.5.1 Indisponibilidade, extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo dos CRI da 4ª Série, e conseqüentemente, das Notas Comerciais da 4ª Série, ou tenha a sua aplicação proibida, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 4ª Série passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de Índice Substituto, será convocada Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série para definição de novo índice a ser utilizado para atualização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 4ª Série, observadas as estipulações deste Termo de Emissão e do Termo de Securitização, de modo que o índice definido em Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 4ª Série será aplicado ao presente Termo de Emissão. Caso não haja acordo sobre a utilização de novo índice para atualização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 4ª Série e, conseqüentemente, das Notas Comerciais da 4ª Série, (ou caso não seja instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série para deliberação sobre o novo índice, ou, ainda, caso não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série devidamente instalada, a Emitente deverá, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série; (ii) da data em que tal Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI da 4ª Série, realizar o Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais da 4ª Série, devendo ser considerada para o cálculo do valor do Resgate Antecipado Obrigatório a última variação do IPCA divulgada oficialmente.

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

#### 4.6 Juros Remuneratórios



4.6.1 Juros Remuneratórios da 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet ([http://www.b3.com.br/pt\\_br](http://www.b3.com.br/pt_br)) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 2,00% (dois inteiros por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 1ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios da 1ª Série”). O cálculo dos Juros Remuneratórios da 1ª Série deverá observar a fórmula prevista abaixo:

$$J = [Vnb \times (Fator \ de \ Juros - 1)]$$

Onde:

**J** = valor dos Juros Remuneratórios da 1ª Série devidos ao final do período de capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**Vnb** = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$Fator \ de \ Juros = (Fator \ DI \times Fator \ Spread)$$

Onde:

**Fator DI** = Produtório das Taxas DI, consideradas para os Juros Remuneratórios da 1ª Série, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 1ª Série imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator \ DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

**n** = Número total de Taxas DI consideradas para os juros remuneratórios das Notas Comerciais da 1ª Série, a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, conforme o caso, ou da Data de Pagamento das Notas Comerciais da 1ª Série ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo “n” um número inteiro;



$k$  = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até  $n$ ;

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

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

Onde:

$DI_k$  = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

**Fator Spread** = Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo:

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

Onde:

**Spread** = 2,00;

**dup** = Número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo “dup” um número inteiro.

Observações:

- (i) a “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pelo órgão responsável;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + DI_k)$ , 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**  $\times$  **Fator Spread** deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;



- (v) para a aplicação de “DI<sub>k</sub>” será sempre considerado a “Taxa DI” divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis); e
- (vi) excepcionalmente, na primeira data do pagamento dos Juros Remuneratórios da 1ª Série, deverá ser capitalizado ao “Fator de Juros” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 1 (um) Dia Útil que antecede a data da primeira Integralização dos CRI da 1ª Série dos recursos *pro rata temporis*. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do “Fator DI” e do “Fator Spread”, acima descritas. Exclusivamente para o efeito do cálculo do prêmio, deverá ser utilizado o DI divulgado no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data da primeira integralização dos CRI da 1ª Série.

4.6.2 Juros Remuneratórios da 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 120,04% (cento e vinte inteiros e quatro centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 2ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios da 2ª Série”). O cálculo dos Juros Remuneratórios da 2ª Série deverá observar a fórmula prevista abaixo:

$$J = VNb \times (Fator de Juros - 1)$$

Onde:

**J** = valor dos Juros Remuneratórios da 2ª Série devidos ao final do período de capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNb** = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$Fator de Juros = Fator DI$$

Onde:

**Fator DI** = Produtório das Taxas DI, consideradas para os Juros Remuneratórios da 2ª Série, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 2ª Série, ou a Data de Pagamento dos Juros



Remuneratórios da 2ª Série imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k \times p)$$

Onde:

$n$  = Número total de Taxas DI consideradas para os juros remuneratórios das Notas Comerciais da 2ª Série, a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme o caso, ou da Data de Pagamento das Notas Comerciais da 2ª Série ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo “ $n$ ” um número inteiro;

$k$  = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até “ $n$ ”, sendo “ $k$ ” um número inteiro;

$p$  = 120,04%

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

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

Onde:

$DI_k$  = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

- (i) a “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pelo órgão responsável;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + DI_k)$ , 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;
- (v) para a aplicação de “ $DI_k$ ” será sempre considerado a “Taxa DI” divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada



será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis); e

- (vi) excepcionalmente, na primeira data do pagamento dos Juros Remuneratórios da 2ª Série, deverá ser capitalizado ao “Fator de Juros” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 1 (um) Dia Útil que antecede a data da primeira Integralização dos CRI da 2ª Série dos recursos *pro rata temporis*. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração do “Fator DI” acima descrita. Exclusivamente para o efeito do cálculo do prêmio, deverá ser utilizado o DI divulgado no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data da primeira integralização dos CRI da 2ª Série.

4.6.3 Juros Remuneratórios da 3ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais da 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados de 12,5908% (doze inteiros e cinco mil e novecentos e oito décimos de milésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 3ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios da 3ª Série”). O cálculo dos Juros Remuneratórios da 3ª Série deverá observar a fórmula prevista abaixo:

$$J = VNb \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

onde:

*J* - valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios da 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

*VNb* - Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 3ª Série, conforme o caso, na primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 3ª Série, ou na última Data de Pagamento das Notas Comerciais da 3ª Série, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

*Fator de Juros* - fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

*Taxa*: 12,5908 (doze inteiros e cinco mil e novecentos e oito décimos de milésimos);



*dup*: número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 3ª Série, ou a Data de Pagamento das Notas Comerciais da 3ª Série imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento das Notas Comerciais da 3ª Série, exclusive, sendo “dup” um número inteiro;

Excepcionalmente, na primeira data de pagamento dos Juros Remuneratórios da 3ª Série, deverá ser capitalizado ao “Fator de Juros” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 1 (um) dia útil que antecede a primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série.

4.6.4 Juros Remuneratórios da 4ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 4ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais da 4ª Série ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais da 4ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), equivalentes a 7,7040% (sete inteiros e sete mil e quarenta décimos de milésimos por cento) ao ano (“Juros Remuneratórios da 4ª Série” e, em conjunto com os Juros Remuneratórios da 1ª Série, os Juros Remuneratórios da 2ª Série e os Juros Remuneratórios da 3ª Série, simplesmente, “Juros Remuneratórios”). O cálculo dos Juros Remuneratórios da 4ª Série deverá observar a fórmula prevista abaixo:

$$J = VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros remuneratórios devido no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = \left( \frac{Taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

*Spread* = 7,7040 (sete inteiros e sete mil e quarenta centésimos de milésimos); e

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da 4ª Série, ou da Data de Pagamento das Notas Comerciais da 4ª Série ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Pagamento das Notas Comerciais da 4ª Série, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.



4.6.5 Substituição da Taxa DI: Se a Taxa DI não estiver disponível quando da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 1ª Série e/ou quando da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios da 2ª Série, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI. Na hipótese de extinção ou impossibilidade legal de utilização da Taxa DI, ou de ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, ou a 15 (quinze) Dias Úteis alternados durante o período de 180 (cento e oitenta) dias imediatamente anterior à última data em que se verificar a ocorrência de qualquer desses eventos, a Emitente fica desde já autorizada a utilizar, para apuração dos valores devidos em razão do Termo de Securitização, seu substituto legal ou, na sua falta, o IPCA. No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação do IPCA, a Titular das Notas Comerciais, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de referido evento, convocará uma assembleia especial dos Titulares dos CRI de cada uma das respectivas Séries, conforme o caso, para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI de cada uma das respectivas Séries, conforme o caso, o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI de cada uma das respectivas Séries, conforme o caso. Caso os Titulares dos CRI de cada uma das respectivas Séries, conforme o caso, e a Emitente não cheguem a um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para o pagamento dos Juros Remuneratórios, a Titular das Notas Comerciais poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Emitente, o pagamento antecipado total do saldo devedor das Notas Comerciais das respectivas Séries, conforme o caso, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assembleia especial prevista acima ou na próxima Data de Pagamento, o que ocorrer primeiro, e consequentemente realizar o resgate antecipado total dos CRI das respectivas Séries, conforme o caso.

4.7 Pagamento dos Juros Remuneratórios: A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série e, consequentemente, das Notas Comerciais da respectiva Série, os valores devidos a título de Juros Remuneratórios serão pagos mensal e sucessivamente, de acordo com as datas indicadas na tabela constante do Anexo II à presente Termo de Emissão (cada uma delas, uma “Data de Pagamento de Juros Remuneratórios da 1ª Série”, “Data de Pagamento de Juros Remuneratórios da 2ª Série”, “Data de Pagamento de Juros Remuneratórios da 3ª Série” e “Data de Pagamento de Juros Remuneratórios da 4ª Série”, conforme o caso e, quando em conjunto, “Data de Pagamento de Juros Remuneratórios”).

4.7.1 Os Juros Remuneratórios deverão ser pagos com recursos próprios da Emitente, mediante a transferência, pela Emitente, de recursos para a Conta do Patrimônio Separado, em cada Data de Pagamento, não podendo ser utilizado, para tanto, os Direitos Creditórios.

4.8 Amortização do Valor Nominal Unitário: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Obrigatória, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório ou da Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos deste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário, ou o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Notas Comerciais de cada uma das Séries será



amortizado nas respectivas Datas de Vencimento, conforme previsto no Anexo II deste Termo de Emissão (“Amortização Programada”). O cálculo da parcela de Amortização Programada dos CRI de cada uma das Séries será realizado da seguinte forma:

$$A_{ai} = (VN \times Tai)$$

Onde,

A<sub>ai</sub> - valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN - saldo do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Notas Comerciais de cada uma das Séries, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai- taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - Tai” do cronograma constante do Anexo II ao presente Termo de Emissão.

4.9 Forma e Local de Pagamento: Os pagamentos devidos pela Emitente em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado.

4.10 Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por qualquer das Partes, inclusive pela Titular das Notas Comerciais, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição e integralização das Notas Comerciais de cada uma das Séries, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

4.10.1 Para os fins deste Termo de Emissão, considera-se Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado, considerando-se como feriados: (a) os feriados nacionais para o Brasil; e (b) os feriados estaduais para o estado de São Paulo (“Dia Útil” e, no plural, “Dias Úteis”).

4.11 Encargos Moratórios: Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Titular das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: (a) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e (b) juros de mora, calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido; e (c) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Titular das Notas Comerciais na cobrança do crédito (“Encargos Moratórios”).



4.12 Forma de Subscrição e Integralização: As Notas Comerciais serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, (i) pelo seu Valor Nominal Unitário (a) para as Notas Comerciais da 1ª Série, na data da primeira integralização das Notas Comerciais da 1ª Série (“Data da Primeira Integralização das Notas Comerciais da 1ª Série”), (b) para as Notas Comerciais da 2ª Série, na data da primeira integralização das Notas Comerciais da 2ª Série (“Data da Primeira Integralização das Notas Comerciais da 2ª Série”), (c) para as Notas Comerciais da 3ª Série, na data da primeira integralização das Notas Comerciais da 3ª Série (“Data da Primeira Integralização das Notas Comerciais da 3ª Série”), e (d) para as Notas Comerciais da 4ª Série, na data da primeira integralização das Notas Comerciais da 4ª Série (“Data da Primeira Integralização das Notas Comerciais da 4ª Série” e, em conjunto e indistintamente com a Data da Primeira Integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, a Data da Primeira Integralização das Notas Comerciais da 2ª Série e a Data da Primeira Integralização das Notas Comerciais da 3ª Série, “Data da Primeira Integralização”); ou, conforme aplicável (ii) pelo seu Valor Nominal Unitário, para as Notas Comerciais da 1ª Série, para as Notas Comerciais da 2ª Série e para as Notas Comerciais da 3ª Série, e/ou pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado para as Notas Comerciais da 4ª Série, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios, calculados nos termos deste Termo de Emissão, desde a respectiva Data da Primeira Integralização de cada Série, até a efetiva data de integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, das Notas Comerciais da 2ª Série, das Notas Comerciais da 3ª Série e/ou das Notas Comerciais da 4ª Série, conforme o caso, nas demais datas de integralização das Notas Comerciais de cada Série, conforme o caso, se houver (“Preço de Integralização”), nas mesmas datas de subscrição e integralização dos correspondentes CRI, podendo o preço da integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, o qual, se for o caso, deverá ser realizado e aplicado a todos os Investidores da mesma Série que subscreverem ou integralizarem as Notas Comerciais de determinada Série em uma mesma data e que deverá ser aplicado a todos os Investidores da mesma Série, observado o disposto no Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.

4.12.1 A integralização das Notas Comerciais será realizada na medida em que os CRI forem integralizados, sendo certo que o pagamento pela integralização das Notas Comerciais será realizado, para todos os fins, e por conta e ordem da Emitente, na Conta do Patrimônio Separado (sendo qualquer data em que forem integralizadas as Notas Comerciais, “Data de Integralização”), e a transferência dos recursos à Emitente será realizada após o cumprimento das Condições Precedentes (ou dispensa do cumprimento pelos Titulares dos CRI) previstas na cláusula 4.13 abaixo e observadas as retenções devidas, indicadas na cláusula 4.13 abaixo.

4.12.2 As Notas Comerciais serão subscritas pela Titular das Notas Comerciais mediante a assinatura deste Termo de Emissão.

4.12.3 As Notas Comerciais subscritas que eventualmente não sejam integralizadas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão serão canceladas, devendo-se celebrar aditamento a este Termo de Emissão e aos demais Documentos da Operação, se for o caso, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do término do prazo referido nesta cláusula 4.12.3, sem necessidade de realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou nova aprovação



societária pela Emitente, para formalizar a quantidade de Notas Comerciais efetivamente subscritas e integralizadas.

4.13 Condições Precedentes para Liberação de Valores à Emitente: Dos valores referentes à integralização das Notas Comerciais, serão deduzidos (a) os montantes referentes ao Valor Inicial do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), previsto na cláusula 4.13.2 abaixo; (b) os montantes referentes às despesas à vista (*flat*) da Operação, conforme devidamente identificadas no Anexo IV deste Termo de Emissão (“Despesas Flat”), bem como (c) eventual deságio aplicado na integralização dos CRI (“Retenções”). A liberação à Emitente dos valores referentes à integralização das Notas Comerciais, líquidos das Retenções (“Liberação”), será realizada após o atendimento, pela Emitente, das seguintes condições precedentes, de forma integral e cumulativa (“Condições Precedentes”), que estão sujeitas a verificação ou dispensa pela Titular das Notas Comerciais, neste último caso, observada a deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, se aplicável:

- (a) protocolo para arquivamento da ata de RCA da Emitente e das Aprovações das Sociedades Garantia;
- (b) protocolo para registro do Instrumento de Garantia perante o cartório de registro de títulos e documentos da cidade de Mogi das Cruzes, no estado de São Paulo;
- (c) comprovação, à Titular das Notas Comerciais, da obtenção de aprovações das instituições financeiras no âmbito dos contratos financeiros celebrados pelas Sociedades Garantia, conforme aplicável, necessárias para a prestação das garantias de Alienação Fiduciária de Quotas e de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, previstas neste Termo de Emissão;
- (d) protocolo para arquivamento do instrumento de alteração de contrato social das Sociedades Garantia na JUCESP, para fins de constituição da Alienação Fiduciária de Quotas;
- (e) protocolo para arquivamento das Aprovações das Sociedades Garantia que aprovam a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios na JUCESP;
- (f) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação e do Contrato de Distribuição, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes, caso aplicáveis;
- (g) subscrição das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, de forma plena, válida, vinculativa, eficaz e exequível;
- (h) que as Notas Comerciais estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza;
- (i) registro do Termo de Securitização na B3, conforme previsto no Termo de Securitização;



- (j) finalização da auditoria legal (*due diligence*) e recebimento pela Titular das Notas Comerciais e pelo Coordenador Líder de parecer jurídico (*legal opinion*) dos respectivos assessores legais contratados para a Operação de Securitização, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, tudo em termos satisfatórios para a Titular das Notas Comerciais, para o Coordenador Líder e para os respectivos assessores legais contratado;
- (k) as declarações dadas pela Emitente e pelas Sociedades Garantia, nos termos dos Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas, e não tenham sido modificadas na primeira Data de Integralização, permanecendo a Emitente responsável pelas declarações, nos termos a serem declarados conforme modelo constante do Anexo VI a este Termo de Emissão; e
- (l) não esteja em curso qualquer ato ou fato que seja considerado como um Evento de Vencimento Antecipado.

4.13.1 Em caso de não cumprimento das Condições Precedentes, nos termos da cláusula 4.15 acima, em até 90 (noventa) dias a contar da Data de Emissão, a Titular das Notas Comerciais não ficará obrigada a integralizar as Notas Comerciais ou a liberar os recursos referentes à integralização das Notas Comerciais à Emitente, total ou parcialmente, tornando-se sem efeito o Termo de Emissão, e retornando as partes ao *status quo ante*, não cabendo às Partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvada a obrigação da Emitente de, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação da Titular das Notas Comerciais neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário dos CRI de todos os custos e Despesas (conforme definidas na cláusula 8.1.1 abaixo) efetivamente incorridos pela Titular das Notas Comerciais e pelo Agente Fiduciário dos CRI até a data da rescisão.

4.13.1.1 Na hipótese prevista na cláusula 4.13.1 acima, a Titular das Notas Comerciais, exclusivamente e no limite dos recursos do Patrimônio Separado ou dos recursos recebidos pela Emitente para esse fim, deverá restituir aos respectivos investidores dos CRI a totalidade do valor de subscrição e integralização dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a data da Primeira Data de Integralização dos CRI até o resgate antecipado total dos CRI, e demais juros e encargos moratórios previstos neste Termo de Emissão.

4.13.1.2 Os eventuais rendimentos líquidos auferidos com o investimento dos valores disponíveis na Conta do Patrimônio Separado em Investimentos Permitidos (conforme definidos abaixo) serão utilizados pela Titular das Notas Comerciais para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI em virtude do resgate antecipado dos CRI, observado o previsto no Termo de Securitização, sem prejuízo da obrigação da Emitente realizar o pagamento de eventual saldo devedor remanescente.



4.13.1.3 O cumprimento das Condições Precedentes será verificado pela Titular das Notas Comerciais e, uma vez satisfeitas as Condições Precedentes, a Titular das Notas Comerciais realizará a Liberação, em até 1 (um) Dia Útil da data de verificação do cumprimento integral e cumulativa das Condições Precedentes, observadas, sempre, as Retenções.

4.13.1.4 A Emitente desde já autoriza a Titular das Notas Comerciais a deduzir as Retenções da primeira Liberação, e aplicá-las, por conta e ordem da Emitente, da seguinte forma e observada a seguinte ordem: (i) pagamento das Despesas *Flat*, em montante equivalente ao valor das Despesas *Flat*; (ii) constituição do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo); e (iii) o saldo dos recursos, após as aplicações estipuladas nos itens (i) e (ii), acima, será liberado à Emitente, por meio de transferência da Conta do Patrimônio Separado para a Conta de Livre Movimentação (conforme definido abaixo).

4.13.2 Nos termos previstos na cláusula 4.13 acima, parte do Valor Total da Emissão a ser liberado à Emitente ficará retida na Conta do Patrimônio Separado, a qual estará afetada pelo Regime Fiduciário dos CRI, para a constituição de um fundo de despesas, no montante inicial equivalente ao valor necessário para o pagamento de 12 (doze) meses das Despesas (conforme definido abaixo) (“Fundo de Despesas” e “Valor Inicial do Fundo de Despesas”).

4.13.2.1 Até o integral pagamento das Obrigações Garantidas e em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação a ser encaminhada pela Titular das Notas Comerciais nesse sentido, a Emitente se obriga a recompor o Fundo de Despesas ao Valor Inicial do Fundo de Despesas sempre que o valor do Fundo de Despesas for menor ou igual ao valor necessário para o pagamento de 6 (seis) meses das Despesas (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”).

4.13.2.2 O Valor Mínimo do Fundo de Despesas será calculado mensalmente pela Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento de Juros Remuneratórios (“Data de Verificação”), sendo certo que, a 1ª (primeira) Data de Verificação ocorrerá após a primeira Data de Pagamento de Juros Remuneratórios. Caso, em determinada Data de Verificação, seja verificado que o valor do Fundo de Despesas é menor que o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Titular das Notas deverá notificar a Emitente em até 7 (sete) Dias Úteis para que esta efetue a recomposição no prazo descrito acima.

4.13.2.3 A Emitente concorda que, caso não realize o pagamento das Despesas com recursos próprios nos prazos em que forem devidas, a Titular das Notas Comerciais poderá utilizar os recursos mantidos do Fundo de Despesas para pagamento das Despesas.

4.13.2.4 Após a constituição do Fundo de Despesas, os valores a ele referentes serão investidos pela Titular das Notas Comerciais nos Investimentos Permitidos.



4.13.3 Em adição à retenção prevista na cláusula 4.13.2 acima, a Emitente desde já autoriza a Titular das Notas Comerciais a deduzir do Valor Total da Emissão, de que trata a cláusula 4.13 acima, a ser pago à Emitente, os recursos necessários para pagamento à vista (*flat*) das despesas da Operação indicadas no Anexo IV ao presente Termo de Emissão (“Despesas Flat”).

4.13.4 Uma vez satisfeitas as respectivas Condições Precedentes, a Titular das Notas Comerciais realizará a Liberação, com recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais existentes na Conta do Patrimônio Separado, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas as deduções previstas neste Termo de Emissão.

4.13.4.1 O Valor Total Líquido deverá ser liberado pela Titular das Notas Comerciais à Emitente, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) para a conta corrente nº 418-9, agência nº 3374, mantida no Banco Bradesco S.A. (cód. 237), de titularidade da Emitente (“Conta de Livre Movimentação”), em moeda corrente nacional, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação do cumprimento da totalidade das respectivas Condições Precedentes.

4.13.4.2 Após o recebimento pela Emitente da totalidade do Valor Total Líquido, as obrigações de pagamento da Titular das Notas Comerciais serão consideradas cumpridas, representando plena e geral quitação pela Emitente à Titular das Notas Comerciais por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo certo que os comprovantes de depósito e compensação na Conta de Livre Movimentação serão considerados como recibos.

4.13.5 Tributos: As Despesas, sejam pagas diretamente pela Emitente ou por esta reembolsadas à Titular das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

4.14 Repactuação: Não haverá repactuação programada das Notas Comerciais.

4.15 Publicidade: Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Titular das Notas Comerciais, deverão ser obrigatoriamente publicados conforme venha a ser exigido nos termos da legislação aplicável, à época do acontecimento de tais eventos e deverão ser comunicados pela Emitente à Titular das Notas Comerciais por meio de carta, com aviso de recebimento.

4.16 Comprovação de Titularidade das Notas Comerciais: Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada por extrato emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais.

4.17 Classificação de Risco: As Notas Comerciais não serão objeto de classificação de risco (*rating*).



## 5. Garantias

5.1 O fiel, pontual e integral cumprimento (a) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Notas Comerciais, com valor total de emissão de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), no seu vencimento original ou antecipado, acrescido da Atualização Monetária, exclusivamente no caso das Notas Comerciais da 4ª Série, dos Juros Remuneratórios, conforme previsto neste Termo de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força deste Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Notas Comerciais, 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/ incluindo as Despesas; (b) da obrigação de pagamento de qualquer custo ou despesa incorrido pela Titular das Notas Comerciais ou pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Instituição Custodiante, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e dos direitos dos Titulares dos CRI; e (c) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Emitente e das Sociedades Garantia nos termos deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), será garantido pelas seguintes garantias (“Garantias”):

- (a) a Alienação Fiduciária de Quotas;
- (b) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e
- (c) o Fundo de Despesas.

5.2 Garantia real - Alienação Fiduciária de Quotas: As Obrigações Garantidas serão garantidas pela Alienação Fiduciária de Quotas, a ser constituída pela Emitente, nos termos do Instrumento de Garantia, mediante o registro do Instrumento de Garantia no cartório de registro de títulos e documentos competente, bem como do arquivamento dos instrumentos de alteração dos contratos sociais das Sociedades Garantia na JUCESP.

5.2.1 A Alienação Fiduciária de Quotas será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura do Instrumento de Garantia, sendo, a partir da referida data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

5.2.2 A excussão da Alienação Fiduciária de Quotas deverá observar os procedimentos previstos no Instrumento de Garantia.

5.2.3 A Emitente se compromete a manter alienadas fiduciariamente, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a totalidade das quotas, de sua titularidade, de emissão



das Sociedades Garantia e/ou quotas e/ou ações de outras sociedades de propósito específico controladas pela Emitente e/ou coligadas da Emitente, desenvolvedoras de empreendimentos imobiliários (“Novas Sociedades Garantia”), sendo certo que o resultado total apurado referente às quotas das Sociedades Garantia e de eventuais Novas Sociedades Garantia (“Resultado Total”) deverá, a todo e qualquer momento, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, representar, no mínimo, 115% (cento e quinze por cento) do saldo devedor dos CRI (“Razão Mínima de Garantia”).

5.2.3.1 A Razão Mínima de Garantia deverá ser verificada pela Titular das Notas Comerciais semestralmente, na Data de Verificação dos meses de abril e outubro de cada ano (“Datas de Verificação da Razão Mínima de Garantia”), utilizando para tal a fórmula do Resultado Total descrita abaixo, para cada uma das Sociedades Garantia e das Novas Sociedades Garantia, conforme o caso.

$$\text{Resultado Total} = \sum (\text{Resultado SPE}_i \times \text{Participação Helbor}_i)$$

Resultado Total é equivalente ao somatório dos resultados futuros projetados de cada uma das Sociedades Garantia e das Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, proporcional ao percentual detido pela Emitente, sendo a data de corte para a apuração cada Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia;

Participação Helbor<sub>i</sub> refere-se à fração de cada uma das Sociedades Garantia e das Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, detida pela Emitente.

Resultado SPE<sub>i</sub> corresponde a cada um dos resultados futuros projetados da comercialização das unidades dos empreendimentos imobiliários detidos por cada uma das Sociedades Garantia e das Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, líquidos de todos os custos e despesas diretos e indiretos dessa comercialização, sendo o mês de corte para a apuração o mês de cada Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia (exclusive), apurados da seguinte forma:

$$\text{Resultado SPE}_i = \sum \text{Receitas Totais} - \sum \text{Despesas Totais} + \text{Aportes Sócios}$$

Receitas Totais corresponde ao somatório das receitas futuras projetadas da comercialização das unidades dos empreendimentos imobiliários detidos por cada uma das Sociedades Garantia e das Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, incluindo: (i) recebíveis futuros provenientes de unidades imobiliárias vendidas, (ii) receita futura projetada com venda de unidades em estoque, (iii) financiamento para produção, (iv) receitas financeiras (multas/juros) e (v) outras receitas, incluindo recebíveis de unidades distratadas.

Despesas Totais corresponde ao somatório das despesas futuras projetadas direta e indiretamente ligadas à comercialização das unidades dos empreendimentos imobiliários



detidos por cada uma das Sociedades Garantia e das Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, incluindo mas não se limitando a: (i) custos de obra (incluindo custos extra e complementares), (ii) custo do terreno, (iii) outorga onerosa do direito de construir, (iv) registro de incorporação, (v) *fit-out* (decoreação), (vi) devoluções por distratos, (vii) pagamento a prestadores de serviços, (viii) IPTU e condomínio das unidades em estoque (“Custos Diretos”), (ix) comissões de venda e publicidade, (x) impostos (RET), (xi) despesas financeiras de financiamentos, (xii) custos de fianças (“Custos Indiretos”) e (xiii) custos de gestão e administração da Sociedade Garantia (“Custos de Administração”).

Aportes Sócios corresponde aos aportes futuros a serem realizados nas Sociedades Garantia, e nas Novas Sociedades Garantia, conforme aplicável, a título de aumento de capital social, para equalizar o caixa dessas sociedades.

5.2.3.2 Para fins da apuração da Razão Mínima de Garantia e verificação do Resultado Total referente às quotas das Sociedades Garantia e das eventuais Novas Sociedades Garantia, a Emitente se obriga a encaminhar à Titular das Notas Comerciais um arquivo no padrão .xls com base no modelo simplificado do Anexo VI ao presente Termo de Emissão, discriminando todas as Receitas Totais, as Despesas Totais e os Aportes dos Sócios nas Sociedades Garantia e nas Novas Sociedades Garantia, conforme o caso, para a verificação do Resultado Final (“Informações Financeiras”), além do descritivo do próprio cálculo (“Tabela Resumo do Resultado Total”), com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência de cada Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia. A Emitente também se obriga a encaminhar todas as informações adicionais solicitadas pela Titular das Notas Comerciais para a verificação do Resultado Total e no cálculo da Razão Mínima de Garantia.

5.2.3.3 Caso, em uma Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia, seja apurado que o Resultado Total referente às quotas ou ações das Sociedades Garantia e/ou de eventuais Novas Sociedades Garantia alienadas fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas representem percentual inferior à Razão Mínima de Garantia, a Emitente se obriga a, no prazo máximo de até 30 (trinta) Dias Úteis da data em que for notificada a esse respeito pela Titular das Notas Comerciais, diretamente ou por meio de suas sociedades controladas e/ou coligadas, realizar uma Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos deste Termo de Emissão, ou alienar fiduciariamente (incluindo a realização dos respectivos registros perante os cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial competente, conforme o caso) quotas ou ações de Novas Sociedades Garantia, as quais deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

- i. as Novas Sociedades Garantia deverão ser compostas, no mínimo, por 75% (setenta e cinco por cento) de imóveis ou empreendimentos residenciais (em termos de VGV);
- ii. as Novas Sociedades Garantia deverão ter objeto o desenvolvimento de empreendimentos em capitais ou cidades brasileiras com mais de 400 mil habitantes;
- iii. apresentação das Informações Financeiras das Novas Sociedades Garantia que demonstre o reenquadramento da Razão Mínima de Garantia; e



- iv. as Novas Sociedades Garantia e o(s) respectivo(s) fiduciante(s) deverá(ão) ter sido objeto de diligência jurídica que demonstre a inexistência de ônus ou gravames sobre as respectivas quotas/ações e/ou de qualquer outro fato que possa impactar a regularidade e/ou suficiência da garantia a ser constituída.

5.2.3.4 Caso a Emitente não forneça à Titular das Notas Comerciais as informações necessárias à confirmação do atendimento dos critérios da cláusula 5.2.3.3 acima de forma completa e suficiente, ou caso seja necessário juízo de valor a respeito de qualquer ressalva indicada nos documentos a serem apresentados, tais como nas Informações Financeiras das Novas Sociedades Garantias e/ou no relatório de diligência jurídica, a eventual aceitação do novo ativo em garantia estará sujeita à aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial a ser convocada pela Titular das Notas Comerciais.

5.2.4 Caso, após o Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado pelo Coordenador Líder uma demanda inferior à quantidade de CRI ofertada, será facultado à Emitente solicitar a liberação de quotas de Sociedades Garantia da operação, desde que (i) tais garantias a serem liberadas não impliquem o desenquadramento em relação à Razão Mínima de Garantia e (ii) a Emitente esteja adimplente com as suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação. Observadas as condições acima, as quotas de Sociedades Garantia excedentes devem ser liberadas em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de solicitação pela Emitente à Titular das Notas Comerciais, mediante assinatura do respectivo termo de liberação, nos moldes do **Anexo VII** ao presente Termo de Emissão, observada a ordem de prioridade abaixo:

- a. Hesa 183;
- b. Hesa 197;
- c. Hesa 208;
- d. Hesa 104;
- e. Hesa 177;
- f. Hesa 85;
- g. Hesa 194;
- h. Hesa 168; e
- i. SPE Leopoldo Figueira.

5.3 **Garantia real- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:** As Obrigações Garantidas, ainda, serão garantidas pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a ser constituídas pela Emitente, nos termos do Instrumento de Garantia, mediante o registro do Instrumento de Garantia no cartório de registro de títulos e documentos competente.

5.3.1 A partir da celebração dos Instrumento de Garantia, a totalidade dos recursos oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios será direcionada direta e exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado para (i) a Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, conforme o caso, e, conseqüentemente, dos CRI, no percentual equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) da participação societária da Emitente nas



Sociedades Garantia, sendo certo que o valor remanescente deverá ser liberado pela Titular das Notas Comerciais à Emitente, na Conta de Livre Movimentação, desde que a Emitente esteja adimplente com todas as obrigações decorrentes deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação.

5.3.2 A partir da celebração do Instrumento de Garantia, caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pela respectiva Sociedade Garantia (ou recebido pela Emitente) em qualquer conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado, a Emitente e as Sociedades Garantia se obrigam a repassar os referidos recursos para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

5.3.3 O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Emitente e as Sociedades Garantia às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

5.4 **Fundo de Despesas:** Durante toda a operação, a Emitente concorda em manter recursos na Conta do Patrimônio Separado em garantia do fiel pagamento das Despesas, conforme previsto na cláusula 4.13.2 acima.

5.4.1 Os valores retidos a título de Fundo de Despesas deverão atender, a todo o tempo, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas previsto na cláusula 4.13.2.1 deste Termo de Emissão.

5.4.2 Após a constituição do Fundo de Despesas, os valores a ele referentes deverão ser investidos pela Titular das Notas Comerciais em Investimentos Permitidos.

5.4.3 Caso a Emitente não efetue diretamente o pagamento das Despesas nos prazos devidos e os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes, bem como se a Emitente não realizar a recomposição do Fundo de Despesas nos termos previstos na cláusula 4.13.2.1 acima, tais Despesas deverão ser arcadas pela Titular das Notas Comerciais com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

5.4.4 As Despesas que forem pagas pela Titular das Notas Comerciais com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emitente no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Titular das Notas Comerciais, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos e notas fiscais correspondentes. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Titular das Notas Comerciais nos Investimentos Permitidos.

5.4.5 Na hipótese da cláusula 5.4.3 acima, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Titular das Notas Comerciais poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para este fim.



5.4.6 Na hipótese da cláusula 5.4.5. acima, os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares de CRI convocada para 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 um dos Titulares dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emitente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula 5.4.6 serão acrescidas à dívida da Emitente no âmbito das Notas Comerciais, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

5.4.7 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 Titular das Notas Comerciais 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 Titular das Notas Comerciais com estas despesas.

5.4.8 Após cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, a Titular das Notas Comerciais deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados da referida quitação, liberar eventual saldo existente no Fundo de Despesas e na Conta do Patrimônio Separado, se houver, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Conta de Livre Movimentação, ressalvados os benefícios fiscais desses rendimentos à Titular das Notas Comerciais.

5.5 Investimentos Permitidos: Os valores (i) relativos à composição do Fundo de Despesas, e (ii) que tenham sido pagos pelos investidores dos CRI à Titular das Notas Comerciais a título de integralização dos CRI, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, serão investidos pela Titular das Notas Comerciais em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou do Coordenador Líder, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha e/ou pelo Coordenador Líder ("Investimentos Permitidos"):

5.5.1 Os recursos oriundos dos rendimentos líquidos auferidos com tais Investimentos Permitidos (i) com os valores pagos pelos investidores dos CRI à Titular das Notas Comerciais a título de integralização dos CRI, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, serão acrescidos aos valores a serem liberados à Emitente; e (ii) com a parcela relativa ao Fundo de Despesas, serão incorporados automaticamente ao referido fundo, sendo certo que, após a quitação das Obrigações Garantidas, incluindo o pagamento de todas e quaisquer Despesas incorridas na Emissão, eventuais recursos remanescentes do Fundo de Despesas serão transferidos à Emitente, em até 3 (três) dias contados de referida quitação.



## 6. Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório

6.1 Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo: A Emitente poderá, a qualquer momento, a seu exclusivo critério, mediante prévia comunicação à Titular das Notas Comerciais, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo pretendido, (a) obrigatoriamente em conjunto e, de forma proporcional, amortizar extraordinariamente o Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Notas Comerciais da 1ª Série, das Notas Comerciais da 2ª Série e das Notas Comerciais da 3ª Série, bem como o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) das Notas Comerciais da 4ª Série, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário de cada uma das Séries da Emissão na Data de Pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, observada a ordem de prioridade prevista no Termo de Securitização (“Amortização Extraordinária Facultativa”); ou (b) resgatar antecipadamente a integralidade das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Facultativo”), sendo certo que a Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo deverá ocorrer, necessariamente, em uma Data de Pagamento.

6.2 Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório: Sem prejuízo da Amortização Programada, após a quitação de eventuais financiamentos à produção contratados por cada Sociedade Garantia, a ser destinado ao desenvolvimento de seus respectivos empreendimentos, limitado a 1 (um) financiamento por fase de cada empreendimento (“Financiamento Autorizado”), o percentual de 85% (oitenta e cinco por cento) dos Direitos Creditórios depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, será utilizado pela Titular das Notas Comerciais, por conta e ordem da Emitente, obrigatoriamente, (i) para a realização da amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Notas Comerciais da 1ª Série, das Notas Comerciais da 2ª Série e das Notas Comerciais da 3ª Série, bem como o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado) das Notas Comerciais da 4ª Série, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado de cada uma das Séries, conforme o caso, na Data de Pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente posterior à data de recebimento dos Direitos Creditórios na Conta do Patrimônio Separado (“Amortização Extraordinária Obrigatória”); ou (ii) para a realização do resgate antecipado da integralidade das Notas Comerciais, na hipótese de o limite de 98% (noventa e oito por cento) indicado acima já ter sido ultrapassado (“Resgate Antecipado Obrigatório”). A Titular das Notas Comerciais, por sua vez, utilizará referidos recursos para realizar, observados os termos previstos neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

6.2.1 A Emitente desde já autoriza a Titular das Notas Comerciais a realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório, conforme o caso, mediante o débito dos recursos necessários para tanto mantidos na Conta do Patrimônio Separado.



## 7. Vencimento Antecipado Automático e Vencimento Antecipado Não Automático

7.1 Vencimento Antecipado Não Automático: A Titular das Notas Comerciais poderá considerar vencidas as Notas Comerciais nos seguintes casos, além dos previstos em lei, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI aos quais as Notas Comerciais estarão vinculadas, ressalvado o previsto nas cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 abaixo, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo (cada uma, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto, “Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos”):

- (a) falta de cumprimento pela Emitente, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente deste Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja, em até 30 (trinta) dias contados da data do descumprimento;
- (b) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (c) requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Emitente e/ou pelas Sociedades Garantia;
- (d) requerimento de falência pela ou contra a Emitente e/ou contra as Sociedades Garantia não elidido no prazo legal, decretação de falência da Emitente e/ou das Sociedades Garantia, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;
- (e) protestos legítimos de títulos contra a Emitente e/ou contra as Sociedades Garantia, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emitente e/ou pelas Sociedades Garantia, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;
- (f) caso a Emitente não apresente à Titular das Notas Comerciais, quando solicitado por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos oriundos das Notas Comerciais foram empregados para o fim previsto neste Termo de Emissão, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser observado pela Emitente e pela Titular das Notas Comerciais para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;
- (g) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial deste Termo de Emissão e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação, do Contrato de Distribuição e/ou de quaisquer das obrigações da Emitente e/ou das Sociedades Garantia oriundas deste Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e/ou dos demais Documentos da Operação;



- (h) se for comprovada a falsidade, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Emitente e/ou das Sociedades Garantia, contidas neste Termo de Emissão, no Contrato de Distribuição e/ou nos demais Documentos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Titular das Notas Comerciais, a qualquer título;
- (i) inadimplemento de quaisquer dívidas da Emitente e/ou das Sociedades Garantia, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Emitente decorrentes deste Termo de Emissão, salvo se a Emitente comprovar, tempestivamente à Titular das Notas Comerciais, que tal inadimplemento foi devidamente sanado pela Emitente durante o respectivo prazo de cura;
- (j) não pagamento pela Emitente e/ou pelas Sociedades Garantia de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Emitente e/ou contra as Sociedades Garantia, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Emitente decorrentes deste Termo de Emissão;
- (k) vencimento antecipado de qualquer Financiamento Autorizado contratado pelas Sociedades Garantia com qualquer terceiro, observados eventuais prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos;
- (l) transformação do tipo societário da Emitente, sem que haja a prévia autorização da Titular das Notas Comerciais;
- (m) cisão, fusão, liquidação, dissolução, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emitente e/ou das Sociedades Garantia, sem que haja a prévia autorização da Titular das Notas Comerciais;
- (n) caso qualquer das Garantias venha a ter sua vigência ou seus efeitos extintos ou limitados, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na sua deterioração ou depreciação ou caso seja constituído qualquer ônus ou gravame sobre as Garantias que não esteja previsto neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, e que, em caso de ônus ou gravame involuntário, não seja cancelado, ou seus efeitos não sejam suspensos, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da ciência da constituição do ônus ou gravame involuntário em questão;
- (o) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda (i) pela Emitente e/ou pelas Sociedades Garantia, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades; ou (ii) pelos atuais acionistas controladores da Emitente;



- (p) sem que haja prévia autorização da Titular das Notas Comerciais, caso a Hélio Borenstein S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 52.541.307/0001-01, o Sr. Henrique Borenstein e a Sra. Maria de Castro Borenstein, atuais detentores direta ou indiretamente do controle acionário da Emitente, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais (“Grupo Borenstein”) deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Emitente, sendo certo que esta hipótese não será considerada como um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático caso o Grupo Borenstein deixe de ser titular do controle da Emitente, de forma direta ou indireta, desde que (i) tal fato decorra de oferta pública de distribuição de ações da Emitente, (ii) o Grupo Borenstein permaneça titular da maior posição acionária da Emitente, e (iii) o Grupo Borenstein continue a exercer o “Poder de Controle” da Emitente, tal como definido no Regulamento do Novo Mercado, segmento de listagem da B3;
- (q) inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Titular das Notas Comerciais, pecuniárias ou não, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Emitente;
- (r) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Emitente e/ou pelas Sociedades Garantia, que afete de forma adversa a capacidade da Emitente e/ou das Sociedades Garantia de cumprirem suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e/ou a constituição das Garantias;
- (s) questionamento judicial pela Emitente e/ou pelas Sociedades Garantia de quaisquer termos e condições deste Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e/ou dos Documentos da Operação;
- (t) penhor, arresto ou constituição de quaisquer ônus sobre as Garantias, incluindo, mas não se limitando a, restrições decorrentes de execuções fiscais;
- (u) a não apresentação, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de emissão das Notas Comerciais, do comprovante de registro do Instrumento de Garantia perante o cartório de registro de títulos e documentos competente, por meio da apresentação do Instrumento de Garantia devidamente registrado, demonstrando, ainda, que as quotas de titularidade da Emitente no capital social das Sociedades Garantia e os Direitos Creditórios se encontram livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições, de qualquer natureza, que não a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, respectivamente, ressalvada a prorrogação do prazo aqui referido, uma única vez, por 30 (trinta) dias, em caso de emissão de exigência pelo cartório de registro de títulos e documentos competente, desde que diligentemente cumprida;



- (v) o não arquivamento da alteração do contrato social das Sociedades Garantia na JUCESP, na forma estabelecida no Instrumento de Garantia nos prazos definidos no referido instrumento;
- (w) condenação da Emitente e/ou das Sociedades Garantia, em segunda instância, por inobservância das leis, os regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela emissão dos CRI, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emitente e/ou as Sociedades Garantia atuem, bem como adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada pela Lei 10.165/2000 (“Política Nacional de Meio Ambiente”), estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão (“Legislação Socioambiental”);
- (x) condenação da Emitente e/ou das Sociedades Garantia, em primeira instância, por inobservância de quaisquer normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, ressalvada a obtenção de medida com efeito suspensivo; e/ou
- (y) caso não seja comprovado pela Emitente que os recursos obtidos a partir das Notas Comerciais foram destinados de acordo com as regras previstas neste Termo de Emissão.

7.1.1 Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes), a Titular das Notas Comerciais convocará, em até 5 (cinco) dias, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a efetiva declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, observados os procedimentos e prazos descritos no Termo de Securitização, para essa convocação.

7.1.2 Caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada, nos termos previstos no Termo de Securitização, ou caso não haja quórum de instalação ou deliberação, em primeira ou segunda convocação, as Notas Comerciais não serão consideradas vencidas antecipadamente.

7.1.3 Para fins deste Termo de Emissão, serão aplicadas as definições de controle e sociedades coligadas previstas, respectivamente, no artigo 116 e no artigo 243, parágrafo terceiro, ambos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, sempre que houver referência a termos como “controle”, “controlada”, “controladora”, “coligada” e demais variações dos referidos termos.

7.2 Vencimento Antecipado Automático: Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, a Titular das Notas Comerciais considerará vencida a dívida, de forma automática, ou seja,



sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI aos quais as Notas Comerciais estão vinculadas, na hipótese de não pagamento pela Emitente, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada ao Termo de Emissão, ao Contrato de Distribuição e/ou aos demais Documentos da Operação, não sanada em até 3 (três) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento (“Evento de Vencimento Antecipado Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, denominados simplesmente como “Eventos de Vencimento Antecipado”).

7.3 A Emitente se obriga a notificar a Titular das Notas Comerciais imediatamente, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado.

7.3.1 O descumprimento do dever da Emitente de comunicar a Titular das Notas Comerciais sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos deste Termo de Emissão, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Titular das Notas Comerciais, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelos titulares dos CRI.

7.4 Em caso de decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emitente deverá efetuar o pagamento do saldo devedor das Notas Comerciais, calculados *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento de Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como eventuais penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste instrumento, incluindo multas e despesas, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Titular das Notas Comerciais à Emitente informando sobre a decretação do vencimento antecipado.

## 8. Obrigações adicionais da Emitente

8.1 Observadas as demais obrigações previstas neste Termo de Emissão, enquanto o saldo devedor das Notas Comerciais não for integralmente pago, a Emitente obriga-se, ainda, a:

- (a) fornecer à Titular das Notas Comerciais, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a partir da Data de Emissão:
- (1) em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação ao mercado, as demonstrações financeiras trimestrais, em relação aos períodos de 3 (três) meses encerrados em março, julho e setembro de cada ano;
  - (2) anualmente, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a divulgação ao mercado, as demonstrações financeiras auditadas anuais relativas a cada exercício social, sem prejuízo de eventual negociação dessa data, observado o prazo limite definido na Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 17”);



- (3) semestralmente, até os dias 31 de julho e 31 de janeiro de cada ano, sendo a primeira devida até 31 de janeiro de 2024, declaração atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado e confirmado se as declarações prestadas pela Emitente no âmbito dos Documentos da Operação permanecem válidas, conforme modelo previsto no Anexo VI à presente Termo de Emissão, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos;
  - (4) semestralmente, a partir da Data de Emissão, até os dias 31 de julho e 31 de janeiro de cada ano, sendo o primeiro devida até 31 de julho de 2024, o Relatório Semestral, nos termos do da cláusula 3.8.2 acima e do Anexo III deste Termo de Emissão, comprovando a utilização dos recursos captados com a Emissão nos Empreendimentos Alvo, devidamente acompanhada de cópias dos contratos, notas fiscais (acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais), atos societários e demais documentos comprobatórios que comprovem os pagamentos realizados;
  - (5) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento, informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
  - (6) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento, informações sobre quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente a habilidade da Emitente de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante a Titular das Notas Comerciais;
  - (7) em até 10 (dez) dias, qualquer informação relevante para a Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Titular das Notas Comerciais, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes; e
  - (8) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação.
- (b) sempre que solicitado por escrito pela Titular das Notas Comerciais ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para fins específicos de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da solicitação, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais (acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais), atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão;
- (c) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das Sociedades por Ações”), promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;



- (d) arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo, mas não se limitando:
- (1) a todos os custos relativos ao registro dos CRI e das CCI na B3;
  - (2) ao registro, inscrição, averbação e a publicação dos atos necessários à Emissão, tais como este Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos, e da ata da RCA da Emitente; e
  - (3) as despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Titular das Notas Comerciais em função da emissão dos CRI, tais como a Titular das Notas Comerciais, na qualidade de securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, o auditor do patrimônio separado, o banco liquidante e o escriturador, desde que previamente aprovado pela Emitente, bem como todas as Despesas.
- (e) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (f) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos deste Termo de Emissão;
- (g) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais e desde que haja Notas Comerciais em circulação, as declarações e garantias apresentadas neste Termo de Emissão, no que for aplicável;
- (h) manter, durante todo o prazo de emissão das Notas Comerciais, as suas demonstrações financeiras completas consolidadas submetidas à análise de auditores independentes, observado que o parecer dos auditores independentes não poderá ser do tipo “qualificado” ou “com abstenção de opinião”;
- (i) pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas neste Termo de Emissão até às 15h00 (quinze horas) do dia em que se tornarem devidas;
- (j) cumprir as determinações referentes aos CRI emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- (k) cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas;



- (l) comparecer a assembleias especiais dos Titulares dos CRI sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos no Termo de Securitização;
- (m) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emitente, conforme previsto neste Termo de Emissão e nos Documentos da Operação;
- (n) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura deste Termo de Emissão e dos demais documentos relacionados à Emissão de que seja parte, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
- (o) manter ou obter a dispensa e/ou protocolo de requerimento de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças exigidas pelos órgãos competentes que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e pelas Sociedades Garantia;
- (p) manter em dia o pagamento de todos os tributos federais, estaduais e municipal, exceto se contestados de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa;
- (q) encaminhar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI, mediante solicitação, todos os demais documentos, certidões e esclarecimentos solicitados e eventualmente não apresentados durante o processo de auditoria legal (*due diligence*);
- (r) cumprir integralmente a Legislação Socioambiental; e
- (s) observar, cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas (“Afiliadas”) e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção devendo (1) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (2) dar pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (3) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas Afiliadas; e (4) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato à Titular das Notas Comerciais.

8.1.1 Em complemento ao disposto no subitem 8.1(d) acima, a Emitente se responsabiliza por todas as despesas decorrentes da emissão, distribuição e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI (“Despesas”), conforme mencionadas abaixo, incluindo, mas não se limitando a:

- (a) despesas de responsabilidade da Emitente:



- (2) todas as taxas e emolumentos da B3 e da CVM relativos tanto às CCI quanto aos CRI e à Oferta;
- (3) emolumentos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA relativos ao registro dos CRI;
- (4) remuneração da Titular das Notas Comerciais pela estruturação da Emissão dos CRI, no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), *flat*, livre de impostos, taxas e tributos, a ser paga à Titular das Notas Comerciais em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de emissão dos CRI;
- (5) Em qualquer reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias especiais, será devida à Titular das Notas Comerciais uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Titular das Notas Comerciais dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA no período anterior. Também deverão ser arcados, todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios aos prestados pela Titular das Notas Comerciais;
- (6) em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, representados pelas respectivas CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, que estabelecem as obrigações da Titular das Notas Comerciais, será devida à Titular das Notas Comerciais, durante todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração e gestão da dívida, no valor de R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais) ao mês, devidos mensalmente, livre de impostos, taxas e tributos e corrigidos pelo Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M”), 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 ser paga à Titular das Notas Comerciais no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia do pagamento dos meses subsequentes até a integral liquidação dos CRI e a finalização dos trabalhos da Titular das Notas Comerciais em relação ao respectivo Patrimônio Separado (*fee flat* e recorrente);
- (7) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI, (1) parcela única de implantação no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo tal valor devido no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão dos CRI, o que ocorrer primeiro, (2) parcelas anuais no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela



(1) acima, do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (1) será devido pela Titular das Notas Comerciais, com recursos do Patrimônio Separado, se houver e/ou pela Emitente, conforme o caso, a título de “*abort fee*” até o 5° (quinto) Dia Útil contado da data em que ocorrer a comunicação do cancelamento da operação. Em caso de inadimplemento, pela Emitente, para a realização de qualquer assembleia, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando: (i) a execução das Garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emitente, os Titulares dos CRI, a Titular das Notas Comerciais ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de simulações de cálculos de resgate antecipado, amortização, entre outros; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio pela Titular das Notas Comerciais do respectivo “Relatório de Horas”. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário dos CRI (incluindo os valores relativos à hora-homem), serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Emitente, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Emitente e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Emitente assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. A parcela citada no item “1” acima será acrescida de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Os demais valores devidos ao Agente Fiduciário dos CRI, a título de remuneração, serão acrescidos de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Os valores



devidos ao Agente Fiduciário dos CRI poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*. Adicionalmente, a Emitente e/ou a Titular das Notas Comerciais, conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emitente, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Titular das Notas Comerciais e/ou pela Emitente. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emitente. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Titular das Notas Comerciais para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Titular das Notas Comerciais e/ou da Emitente, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Titular das Notas Comerciais e/ou à Emitente e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Emitente, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários



inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente. O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Titular das Notas Comerciais, pela Emitente ou pelos investidores, conforme o caso;

- (8) remuneração do Coordenador Líder pela coordenação e distribuição da Oferta, conforme prevista no Contrato de Distribuição;
- (9) remuneração da Instituição Custodiante;
- (10) remuneração devida ao Escriturador das Notas Comerciais, no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) (*flat*);
- (11) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelos titulares dos CRI, pela Titular das Notas Comerciais e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos e/ou execução das Garantias, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Titular das Notas Comerciais e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (12) despesas com formalização, averbações, 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 e os custos relacionados à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (13) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsadas à Titular das Notas Comerciais, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
- (14) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados 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;
- (15) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;



- (16) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontra aberta a conta corrente integrante do Patrimônio Separado;
- (17) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação de Securitização, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (18) despesas com a publicação de atos societários da Titular das Notas Comerciais e necessárias à realização de assembleias especiais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (19) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação de Securitização e que sejam atribuídos à Titular das Notas Comerciais;
- (20) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Titular das Notas Comerciais e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Titular das Notas Comerciais, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;
- (21) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo Securitização ou que venham a existir por determinação de órgão regulador e/ou de legislação aplicável aos CRI;
- (22) os custos de atividades extraordinárias ao acompanhamento do pagamento ordinário dos CRI não inclusos no *fee flat* e recorrente indicado no item (6) acima, tais como: (i) de reestruturação da Oferta dos CRI; (ii) a realização de assembleias especiais dos titulares dos CRI; (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos Documentos da Operação; (iv) a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta dos CRI; (v) a elaboração de cálculos para reestruturação do lastro ou da garantia; (vi) realização de cálculo e providências financeiras para solicitação de liquidação antecipada dos CRI, integral ou parcial, de forma que, para a realização destas atividades descritas nos itens acima, será devida à Titular das Notas Comerciais uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Titular das Notas Comerciais dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("Remuneração Independente"), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Titular das Notas Comerciais;



- (23) todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações indicadas no item (22) acima, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Titular das Notas Comerciais para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;
  - (24) os custos relacionados a emissão da carta de titularidade da Cetip;
  - (25) todos os custos relacionados à execução das Garantias, incluindo honorários advocatícios; e
  - (26) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, sendo que os valores indicados nos itens (18) a (20) acima deverão ser pagos líquidos de impostos, taxas e tributos e corrigidos mensalmente pelo IGP-M a partir da data da emissão dos CRI; e
  - (27) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo Securitização e os que venham a existir por determinação do órgão regulador e/ou de legislação aplicável aos CRI.
- (b) despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:
- (1) 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 as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Emitente e pelo Fundo de Despesas;
  - (2) 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 não arcadas previamente pela Emitente ou pelo Fundo de Despesas e previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
  - (3) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI, desde que não arcadas pelo Fundo de Despesas e pela Emitente;
  - (4) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais, desde que não arcadas pela Emitente ou pelo Fundo de Despesas e previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
  - (5) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
  - (6) demais despesas de responsabilidade da Emitente, que não sejam por elas pagas.



- (c) Despesas suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando que a responsabilidade da Titular das Notas Comerciais se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, desde que por eles previamente aprovadas, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

8.1.2 As Despesas *Flat*, que são aquelas já incorridas ou devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), serão arcadas com recursos que serão descontadas pela Titular das Notas Comerciais do valor a ser liberado à Emitente nos termos da cláusula 4.13.2 acima.

8.1.3 As Despesas serão de responsabilidade da Emitente, devendo ser pagas prioritariamente da seguinte forma: **(a)** diretamente pela Emitente, com recursos próprios, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto; ou **(b)** com os recursos do Fundo de Despesas, caso a Emitente não realize o pagamento no prazo indicado no subitem (a) acima.

8.1.3.1 Os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) *flat* sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados *pro rata die*.

8.1.4 Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial dos Titulares dos CRI ou, ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Titular das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviços da emissão dos CRI, continuarão exercendo as suas funções, as Despesas previstas e aplicáveis, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emitente.

8.1.5 Quaisquer despesas não mencionadas na cláusula 8.1.1 acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente pela Emitente, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Titular das Notas Comerciais, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Titular das Notas Comerciais e/ou do Agente Fiduciário dos CRI em benefício dos Titulares dos CRI: **(a)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste subitem (a); **(b)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(c)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais.



8.1.6 Em caso de inadimplemento da Emitente, as Despesas serão arcadas pelo Fundo de Despesas ou pelo Patrimônio Separado, conforme o caso, e, caso os recursos do Fundo de Despesas ou do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares dos CRI arcarão com o referido pagamento nos termos do Termo de Securitização, ressalvado seu direito de regresso contra a Emitente, sem prejuízo do vencimento antecipado das Notas Comerciais.

8.1.7 Caso a Titular das Notas Comerciais venha a arcar com quaisquer Despesas razoavelmente devidas pela Emitente, inclusive as previstas na cláusula 8.1.1 acima e seguintes, nos termos deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, a Titular das Notas Comerciais poderá solicitar o reembolso junto à Emitente de tais Despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Titular das Notas Comerciais, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

## 9. Declarações e garantias das Partes

9.1 Declarações de Parte a Parte: Cada uma das Partes declara e garante às demais, conforme aplicável, que:

- (a) é uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Termo de Emissão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (c) seus representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Emissão, bem como os demais Documentos da Operação, conforme o caso, têm poderes legais e estatutários e/ou legitimamente outorgados para celebrar o presente Termo de Emissão, bem como os demais Documentos da Operação, conforme o caso, bem como para assumir todas as obrigações neles estabelecidas;
- (d) este Termo de Emissão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (e) a celebração do presente Termo de Emissão e o cumprimento das obrigações nele assumidas: (1) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (2) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados; (3) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e (4) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de



quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou que seus respectivos controladores, controladas e coligadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Créditos Imobiliários;

- (f) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Termo de Emissão e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- (g) exceto pela relação entre a Emitente e as Sociedades Garantia, as Partes não dependem economicamente uma das outras;
- (h) não se encontra e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente Termo de Emissão não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Termo de Emissão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (i) as discussões sobre o objeto deste Termo de Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (j) foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Termo de Emissão;
- (k) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (l) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Emissão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Termo de Emissão;
- (m) não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos Titulares dos CRI;
- (n) todos os mandatos outorgados nos termos deste Termo de Emissão o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretroatável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- (o) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer



forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;

- (p) está cumprindo irrestritamente com o disposto na Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais; e
- (q) não realizou e se obrigou a não realizar, nem autorizou e não autorizará, seus administradores, prestadores de serviços, contratados e/ou funcionários, a realizar, em benefício próprio ou para implementação da Operação de Securitização: (1) o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (2) qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (3) qualquer ato que tenha violado as Leis Anticorrupção; e/ou (4) qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou outro pagamento ilegal.

9.2 Declarações da Emitente: A Emitente declara e garante, ainda, à Titular das Notas Comerciais, na data da assinatura deste Termo de Emissão, que:

- (a) as informações da Emitente relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emitente e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- (b) está cumprindo, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou qualquer controlada da Emitente;
- (c) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que (i) resulte ou possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emitente; e/ou (ii) vise a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Emissão;
- (d) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emitente ou em



sua condição financeira ou vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Emissão e as Notas Comerciais;

- (e) este Termo de Emissão constitui, e cada documento a ser entregue nos termos do presente Termo de Emissão constituirá, obrigação legal, válida, vinculante, eficaz e exigível da Emitente, exequível de acordo com seus termos e condições, podendo sua execução estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;
- (f) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emitente de suas obrigações nos termos do presente Termo de Emissão ou das Notas Comerciais, ou para a realização da Emissão;
- (g) as demonstrações financeiras auditadas da Emitente referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, bem como as correspondentes demonstrações de resultado da Emitente referentes ao exercício e trimestres à época encerrados, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emitente na aludida data e os resultados operacionais da Emitente referentes ao período encerrado em tal data, sendo certo que tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente no período envolvido, e desde a data das referidas demonstrações financeiras, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emitente, fora do curso normal de seus negócios;
- (h) não foi citada, intimada, notificada ou de qualquer outra forma cientificada do descumprimento de qualquer disposição contratual ou legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral que cause ou possa causar (1) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional, operacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emitente ou dos Intervenientes Garantidores, conforme o caso; e/ou (2) qualquer efeito adverso na capacidade da Emitente de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão (“Efeito Adverso Relevante”);
- (i) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos neste Termo de Emissão e a forma de cálculo dos Juros Remuneratórios, acordada por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;
- (j) as informações prestadas pela Emitente na data da assinatura deste Termo de Emissão são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes;
- (k) cumpre, em todos os aspectos, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de seu objeto social, incluindo, mas sem limitação a Legislação



Socioambiental, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente e que a utilização dos valores objeto da Emissão não implicará na violação da Legislação Socioambiental;

- (l) cumpre, e faz com que seus empregados, agindo em seu nome, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(1)** mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as Leis Anticorrupção; **(2)** seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emitente e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos das Leis Anticorrupção; **(3)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(4)** dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(5)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Titular das Notas Comerciais que poderá tomar todas as providências que entender necessárias e cabíveis nos termos deste Termo de Emissão e dos Documentos da Operação; **(6)** realizará eventuais pagamentos devidos à Titular das Notas Comerciais exclusivamente na forma prevista neste Termo de Emissão; e **(7)** quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção;
- (m) não há, contra si e suas respectivas Afiliadas, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção;
- (n) não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e
- (o) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação.

9.3 Validade das Declarações: As declarações prestadas pelas Partes nesta cláusula 9 são e deverão ser mantidas válidas, verdadeiras, corretas e completas.



9.4 **Indenização:** A Emitente obriga-se, de forma irrevogável e irretroatável, a indenizar a Titular das Notas Comerciais por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente ou indiretamente incorridos e comprovados pela Titular das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando a, aqueles causados em razão da falsidade, incorreção ou incompletude de qualquer das declarações e garantias prestadas nos termos desta cláusula 9.

9.4.1 A Emitente deverá comunicar à Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis após sua ciência, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam fazer com que as declarações e garantias prestadas, nos termos deste Termo de Emissão, pela Emitente, não sejam mais válidas, corretas, precisas ou completas.

## 10. Comunicações

10.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Termo deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo:

(a) *se para a Emitente ou para as Sociedades Garantia:*

**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**

**HESA 85 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**HESA 104 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**HESA 177 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**HESA 183 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**HESA 194 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**HESA 197 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**HESA 208 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**LEOPOLDO FIGUEIRA SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar

Mogi das Cruzes, SP, CEP 08780-500

At.: Sr. Henry Borenstein e Sr. Leonardo Piloto

Tel.: +55 (11) 4795-8555

E-mail: henry.borenstein@helbor.com.br e leonardo.piloto@helbor.com.br [mailto:](mailto:leonardo.piloto@helbor.com.br)

(b) *se para a Titular das Notas Comerciais:*

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92

Jardim Paulistano

São Paulo, SP

CEP 01451-000

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

Tel.: 55 (11) 3074-4900

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



10.1.1 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

10.1.2 Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

10.1.3 Exceto pelas obrigações assumidas neste Termo de Emissão que estabeleçam formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI, deverão ocorrer **exclusivamente** por meio da plataforma VX Informa. Para os fins deste Termo de Emissão, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRI em seu website (<https://vortex.com.br>), em que é necessário acessar o site <https://portal.vortex.com.br/register> para solicitar o acesso ao sistema.

## 11. Disposições gerais

11.1 **Termos Definidos:** Os termos iniciados em letras maiúsculas aqui utilizados e não expressamente definidos terão o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

11.2 **Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários:** As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Titular das Notas Comerciais, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo das parcelas de Juros Remuneratórios das Notas Comerciais e envio de informação à Emitente com antecedência de 3 (três) Dias Úteis em relação às Datas de Pagamento previstas neste Termo de Emissão, bem como o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

11.2.1 A ausência ou envio tardio da notificação de que trata a cláusula 11.2 acima pela Titular das Notas Comerciais: **(a)** não eximirá a Emitente do dever de realizar os pagamentos na data em que forem devidos; e **(b)** autorizará a Emitente a utilizar, para fins do pagamento, seus próprios cálculos, nos termos deste Termo de Emissão.

11.3 **Ajuste dos Créditos Imobiliários Remanescentes:** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Titular das Notas Comerciais diretamente à Emitente, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Titular das Notas Comerciais na Conta de Livre Movimentação, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da data de cumprimento das Obrigações Garantidas pela Emitente, ressalvados à Titular das Notas Comerciais os benefícios fiscais desses



rendimentos.

11.4 Independência das Disposições: 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.

11.5 Sucessão: O presente Termo de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, vinculando 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.

11.6 Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Titular das Notas Comerciais em razão de qualquer inadimplemento da Emitente prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.7 Custos de Inscrição, Registro e Averbação: Todos e quaisquer custos incorridos em razão da inscrição deste Termo de Emissão, bem como de averbação de seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, junto aos órgãos competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emitente.

11.8 Securitização: As Partes declaram ter plena ciência em relação ao fato de que este Termo de Emissão integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI.

11.8.1 Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

11.9 Lei Aplicável: Este Termo de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

11.10 Irrevogabilidade: Este Termo de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

11.11 Independência das Disposições do Termo de Emissão: Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.



11.12 Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Termo de Emissão poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial.

11.13 Guarda de Documentos: A Titular das Notas Comerciais será responsável pela guarda de uma via digital assinada deste Termo de Emissão, recebendo a o Agente Fiduciário dos CRI uma cópia.

11.13.1 A Titular das Notas Comerciais também será responsável pela guarda de uma via digital assinada de todos os Documentos da Operação devidamente registrados nos cartórios competentes.

11.14 Indenização: A partir da data de assinatura deste Termo de Emissão, a Emitente se obriga a indenizar e manter a Titular das Notas Comerciais indene contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Titular das Notas Comerciais, originados de ou relacionados a:

- (a) falsidade, incorreção ou insuficiência contida nas declarações e garantias prestadas pela Emitente, nos termos deste Termo de Emissão ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação;
- (b) ação ou omissão da Emitente, no que diz respeito ao cumprimento de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação ou de qualquer forma relacionadas a este Termo de Emissão; ou
- (c) demandas, ações ou processos instaurados a fim de discutir:
  - (1) os Créditos Imobiliários e/ou as Notas Comerciais; ou
  - (2) a constituição das Garantias, exceto se tais demandas, ações ou processos relacionem-se a ato ou omissão da Titular das Notas Comerciais.

11.14.1 Sem prejuízo da obrigação assumida na cláusula 11.14 deste Termo de Emissão, a Emitente se obriga a fornecer os documentos e informações de que dispõem e que sejam necessários para defesa dos interesses da Titular das Notas Comerciais contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados na cláusula 11.14 deste Termo de Emissão.

11.15 Foro: Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Termo de Emissão, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.



11.16 Assinatura Eletrônica: As Partes, inclusive as testemunhas, reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial, para todos os fins de direito, este Termo de Emissão, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, as assinaturas serem realizadas com certificado digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, conforme disposto no artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 (“Medida Provisória nº 2.200-2/01”), em vigor no Brasil.

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

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente Termo de Emissão 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 Medida Provisória nº 2.200-2/01, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

Local e Data de Assinatura do Termo de Emissão: São Paulo, 11 de março de 2024.  
Local e Data de Assinatura do Primeiro Aditamento: São Paulo, 17 de março de 2024.  
Local e Data de Assinatura do Segundo Aditamento: São Paulo, 25 de março de 2024.

*(assinaturas na próxima página)*



ANEXO I  
 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA AOS EMPREENDIMENTOS ALVO E CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS						
Empreendimento Alvo	Matrícula e RGI	Finalidade da utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto por Empreendimento Alvo	Gastos já realizado em cada empreendimento alvo até a data de emissão	Valores a serem gastos com recursos desta emissão no Empreendimento Alvo	Percentual
Hesa 200 Investimentos Imobiliários	172.650, 189.786, 80.439, 34.840, 56.572, 16.586, 135.877, 12.214, 91.310, 91.311, 91.312, 91.313, 91.314, 91.315, 74.329, 40.594, 91.317, 91.318, 91.319, 91.320, 91.321, 91.322 e 91.323, todas do	Desenvolvimento Imobiliário	R\$ 602.171.753,94	R\$ 41.986.722,58	R\$ 200.000.000,00	80,00%

70

Documento assinado no Assinador Registrado de Imóveis. Para validar o documento e sua assinatura acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/#/ar-00000-gr00000305DF>.





	4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP					
Hesa 197 Investimentos Imobiliários 2	84.054 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Desenvolvimento Imobiliário	R\$ 152.814.297,75	R\$ 34.815.764,10	R\$ 50.000.000,00	20,00%
					R\$ 250.000.000,00	100%

1º Semestre 2024	Percentual % do 1º Semestre/2024	2º Semestre 2024	Percentual % do 2º Semestre/2024	1º Semestre 2025	Percentual % do 1º Semestre/2025	2º Semestre 2025	Percentual % do 2º Semestre/2025	1º Semestre 2026	Percentual % do 1º Semestre/2026	2º Semestre 2026	Percentual % do 2º Semestre/2026	1º Semestre 2027	Percentual % do 1º Semestre/2027	2º Semestre 2027	Percentual % do 2º Semestre/2027
R\$ -	0,00%	R\$ -	0,00%	R\$ 8.924.590,00	4,46%	R\$ 26.665.000,00	13,33%	R\$ 48.825.000,00	24,41%	R\$ 54.413.920,00	27,21%	R\$ 53.590.000,00	26,80%	R\$ 7.581.490,00	3,79%
R\$ -	0,00%	R\$ -	0,00%	R\$ 3.282.960,00	6,57%	R\$ 13.251.212,00	26,50%	R\$ 24.890.000,00	49,78%	R\$ 8.575.828,00	17,15%	R\$ -	0,00%	R\$ -	0,00%



(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO II  
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento das Notas Comerciais	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
1	24-abr-24	24-abr-24	0,0000%	Sim
2	24-mai-24	24-mai-24	0,0000%	Sim
3	24-jun-24	24-jun-24	0,0000%	Sim
4	24-jul-24	24-jul-24	0,0000%	Sim
5	26-ago-24	26-ago-24	0,0000%	Sim
6	24-set-24	24-set-24	0,0000%	Sim
7	24-out-24	24-out-24	0,0000%	Sim
8	25-nov-24	25-nov-24	0,0000%	Sim
9	24-dez-24	24-dez-24	0,0000%	Sim
10	24-jan-25	24-jan-25	0,0000%	Sim
11	24-fev-25	24-fev-25	0,0000%	Sim
12	24-mar-25	24-mar-25	0,0000%	Sim
13	24-abr-25	24-abr-25	0,0000%	Sim
14	26-mai-25	26-mai-25	0,0000%	Sim
15	24-jun-25	24-jun-25	0,0000%	Sim
16	24-jul-25	24-jul-25	0,0000%	Sim
17	25-ago-25	25-ago-25	0,0000%	Sim
18	24-set-25	24-set-25	0,0000%	Sim
19	24-out-25	24-out-25	0,0000%	Sim
20	24-nov-25	24-nov-25	0,0000%	Sim
21	24-dez-25	24-dez-25	0,0000%	Sim
22	26-jan-26	26-jan-26	0,0000%	Sim
23	24-fev-26	24-fev-26	0,0000%	Sim
24	24-mar-26	24-mar-26	0,0000%	Sim
25	24-abr-26	24-abr-26	0,0000%	Sim
26	25-mai-26	25-mai-26	0,0000%	Sim
27	24-jun-26	24-jun-26	0,0000%	Sim
28	24-jul-26	24-jul-26	0,0000%	Sim
29	24-ago-26	24-ago-26	0,0000%	Sim
30	24-set-26	24-set-26	0,0000%	Sim
31	26-out-26	26-out-26	0,0000%	Sim
32	24-nov-26	24-nov-26	0,0000%	Sim
33	24-dez-26	24-dez-26	0,0000%	Sim
34	25-jan-27	25-jan-27	0,0000%	Sim
35	24-fev-27	24-fev-27	0,0000%	Sim
36	24-mar-27	24-mar-27	0,0000%	Sim
37	26-abr-27	26-abr-27	0,0000%	Sim
38	24-mai-27	24-mai-27	0,0000%	Sim
39	24-jun-27	24-jun-27	0,0000%	Sim
40	26-jul-27	26-jul-27	0,0000%	Sim
41	24-ago-27	24-ago-27	0,0000%	Sim
42	24-set-27	24-set-27	0,0000%	Sim
43	25-out-27	25-out-27	0,0000%	Sim
44	24-nov-27	24-nov-27	0,0000%	Sim
45	24-dez-27	24-dez-27	0,0000%	Sim
46	24-jan-28	24-jan-28	0,0000%	Sim
47	24-fev-28	24-fev-28	0,0000%	Sim



Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento das Notas Comerciais	Taxa de Amortização - (Tai)	Pagamento de Juros Remuneratórios
48	24-mar-28	24-mar-28	0,0000%	Sim
49	24-abr-28	24-abr-28	0,0000%	Sim
50	24-mai-28	24-mai-28	0,0000%	Sim
51	26-jun-28	26-jun-28	0,0000%	Sim
52	24-jul-28	24-jul-28	0,0000%	Sim
53	24-ago-28	24-ago-28	0,0000%	Sim
54	25-set-28	25-set-28	0,0000%	Sim
55	24-out-28	24-out-28	0,0000%	Sim
56	24-nov-28	24-nov-28	0,0000%	Sim
57	26-dez-28	26-dez-28	0,0000%	Sim
58	24-jan-29	24-jan-29	0,0000%	Sim
59	26-fev-29	26-fev-29	0,0000%	Sim
60	26-mar-29	26-mar-29	0,0000%	Sim
61	24-abr-29	24-abr-29	0,0000%	Sim
62	24-mai-29	24-mai-29	0,0000%	Sim
63	25-jun-29	25-jun-29	0,0000%	Sim
64	24-jul-29	24-jul-29	0,0000%	Sim
65	24-ago-29	24-ago-29	0,0000%	Sim
66	24-set-29	24-set-29	100,0000%	Sim

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/JF-JAF-QXXAQ-9PCMA-3WSXF>.



**ANEXO III**  
**MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL**

São Paulo - SP, [=] de [=] de 202[=].

Ref.: Relatório Semestral acerca da aplicação dos recursos da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da Helbor Empreendimentos S.A.

Período de: [=] à [=].

**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 49.263.189/0001-02, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“**Emitente**”), vem, por meio da presente, declarar que, no período compreendido entre [=] a [=], aplicou R\$ [=] ([=]) dos recursos decorrentes das notas comerciais da 1ª (primeira) emissão da Emitente, no(s) Empreendimento(s) Alvo conforme abaixo descrito(s):

Denominação do Empreendimento Imobiliário e da respectiva proprietária	Endereço	Cartório/Matrícula	CNPJ	Percentual do Recurso Utilizado	Serviço prestado/compra de material	Valor gasto
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
Total utilizado no semestre				[=]		[=]
Total devido				100%		R\$[=]

O(s) empreendimento(s), acima referido(s), foi(foram) realizado(s) diretamente pela [=], inscrita no CNPJ sob o nº [=], controlada pela Emitente.

São Paulo - SP, [=] de [=] de 202[=].

**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:



**ANEXO IV**  
**DESPESAS FLAT E DEMAIS DESPESAS**

**1. Despesas Flat**

Despesas Flat	Agente	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto
Estruturação	Habitasec	R\$ 50.000,00	12,15%	R\$ 56.915,20
Assessor Legal	PMK	R\$ 140.000,00	14,53%	R\$ 163.800,16
Assessor Legal #2	NFA	R\$ 97.000,00	14,53%	R\$ 113.490,11
Coordenador Líder	BR Partners	Conforme Contrato de Distribuição		
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	ANBIMA	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	ANBIMA	R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00
Registro CRI B3	B3	R\$ 60.500,00	0,00%	R\$ 60.500,00
Registro CCI B3	B3	R\$ 2.500,00	0,00%	R\$ 2.500,00
Registro CCIs	BRAP	R\$ 20.000,00	9,65%	R\$ 22.136,14
Taxa de Verificação	CVM	R\$ 75.000,00	0,00%	R\$ 75.000,00
Implantação do CRI	Vórtx	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06
Diagramação	GMR	R\$ 11.000,00	0,00%	R\$ 11.000,00
Custodiante de CCI - 1ª Parcela	BRAP	R\$ 10.000,00	9,65%	R\$ 11.068,07
Escriturador NC - 1ª Parcela	Vórtx	R\$ 7.000,00	9,65%	R\$ 7.747,65
Agente Fiduciário - 1ª Parcela	Vórtx	R\$ 18.000,00	9,65%	R\$ 19.922,52
Taxa de Administração do PS - 1ª Parcela	Habitasec	R\$ 3.800,00	12,15%	R\$ 4.325,55

**2. Demais Despesas**

Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral
Escrituração	Itaú	R\$ 180,00 por mês	0,00%	R\$ 180,00
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 61,00 por mês	0,00%	R\$ 61,00
Auditoria	Diversos	R\$ 120,00 por mês	0,00%	R\$ 120,00
Contabilidade	Diversos	R\$ 170,00 por mês	0,00%	R\$ 170,00
Liquidante	B3	R\$ 200,00 por mês	0,00%	R\$ 200,00
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 3.800,00 por mês	12,15%	R\$ 4.325,55
Custodiante da CCI	BRAP	R\$ 10.000,00 por ano	9,65%	R\$ 11.068,07
Escriturador NC	Vórtx	R\$ 7.000,00 por ano	9,65%	R\$ 7.747,65
Agente Fiduciário	Vórtx	R\$ 18.000,00 por ano	9,65%	R\$ 19.922,52
<b>Estimativa Total Mês</b>				<b>R\$ 8.284,74</b>

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*



## ANEXO V MODELO DE DECLARAÇÃO DA EMITENTE

A **HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 49.263.189/0001-02, na qualidade de Emitente de Notas Comerciais simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, para colocação privada (“**Notas Comerciais**”), emitidas nos termos do “**Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da Helbor Empreendimentos S.A.**”, celebrado em 11 de março de 2024 (“**Emitente**” e “**Termo de Emissão**”, respectivamente), por meio de seus representantes legais abaixo subscritos, conforme aplicável, declara, para todos os fins de direito, no âmbito da operação de emissão das Notas Comerciais (“**Emissão**”), que, até a presente data:

- (a) não descumpriu qualquer das obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou em quaisquer outros documentos relacionados à Emissão e à formalização da Operação de Securitização realizada por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, tendo como lastro os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e representados pelas CCI (conforme definido no Termo de Emissão) (“**Documentos da Operação**”);
- (b) não foi verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos no Termo de Emissão;
- (c) permanecem verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas, todas as declarações prestadas por si e pelas Sociedades Garantia no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;
- (d) está adimplente com todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, exigíveis até a presente data, previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;
- (e) não ocorreu qualquer alteração adversa relevante nas suas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas, reputacionais e/ou operacionais que afetem ou possam afetar a realização da Emissão e/ou a Operação de Securitização;
- (f) não ocorreu qualquer alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas, reputacionais e/ou operacionais das Sociedades Garantia que afetem ou possam afetar a realização da Emissão e/ou a Operação de Securitização;
- (g) conforme aplicável, não ocorreu qualquer alteração em suas composições societárias, em qualquer operação isolada ou série de operações, que pudessem resultar na perda, pelos respectivos acionistas controladores à época da data de celebração do Termo de Emissão, de seus poderes de controle direto ou indireto;



- (h) não incorreu, assim como as Sociedades Garantia e demais sociedades de seu grupo econômico, em qualquer violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* (“Leis Anticorrupção”);
- (i) está adimplente, assim como as Sociedades Garantia também estão, em todos os aspectos, leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de seu objeto social, incluindo, mas sem limitação a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente (incluindo mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA) (“Legislação Socioambiental”);
- (j) não foi verificada a ocorrência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente, direta ou indiretamente, as garantias constituídas no âmbito da Emissão;
- (k) o formulário de referência atualizado da Emitente, a ser publicado em 31 de maio de 2024 (“FR Atualizado”), não conterá qualquer alteração que cause uma alteração adversa nas atuais condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas, reputacionais e/ou operacionais da Emitente e/ou das Sociedades Garantia; e
- (l) o FR Atualizado não conterá qualquer atualização em relação ao formulário de referência da Emitente publicado em 31 de maio de 2023 (“FR 2023”) que possam afetar negativamente a realização da Emissão, a prestação das Garantias e ou a realização da Operação de Securitização.

São Paulo, [DATA].

---

**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**

Nome:  
CPF:  
E-mail:

Nome:  
CPF:  
E-mail:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



**ANEXO VI**  
**MODELO DE ARQUIVO .XLS DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E DA TABELA RESUMO DO RESULTADO TOTAL**

Informações Financeiras												
Mês	Custos Diretos	Custos Indiretos	Custos de Administração	Despesas Totais	Valor de Estoque Vendida Projetada	Receíveis Unidades Vendidas	Financiamento para Produção	Receitas Financeiras	Outras Receitas	Receitas Totais	Aporte Sócios	Resultado SPE <sub>i</sub>
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]

Tabela Resumo do Resultado Total		
Empreendimento	Participação Helbor	Resultado SPE <sub>i</sub> x Participação Helbor
Reserva Ipoema (Hesa 168)	[=]%	[=]
Casa Vila Nova (Hesa 194)	[=]%	[=]
My Way Guanabara (Hesa 85)	[=]%	[=]
Resid. Figueira Leopoldo (Leopoldo)	[=]%	[=]
New Patteo Osasco (Hesa 208)	[=]%	[=]
Duo Lifestyle By Helbor (Hesa 177)	[=]%	[=]
Patteo São Bernardo (Hesa 197)	[=]%	[=]
My Place Jd. Botânico (Hesa 104)	[=]%	[=]
Open Mind (Hesa 183)	[=]%	[=]
<b>Resultado Total</b>	-	[=]

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: JFJAF-QXXAQ-9PCMA-3WSXF

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

Marcos Ribeiro do Valle Neto (CPF 308.200.418-07)

Cristiane Monique Araújo Martins (CPF 412.787.788-02)

Fernando Bernardo Cinta Gomes (CPF 264.697.118-47)

Andre Viegas (CPF 011.081.617-07)

Andrea Altieri Bittencourt (CPF 282.579.918-13)

Leonardo Fuchs Piloto (CPF 339.053.298-67)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/JFJAF-QXXAQ-9PCMA-3WSXF>

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

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



## **ANEXO F**

---

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO NA CVM DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO





### Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado do São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Emissora”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da sua 51ª (quinquagésima primeira) emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (i) verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário dos CRI da Oferta e o Coordenador Líder (conforme definido nos Documentos da Operação), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (Quatro) Séries, 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*” (“Termo de Securitização”) celebrado nesta data entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário dos CRI”); (ii) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (a) os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) decorrentes das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização) e a serem representados pelas CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (b) as Garantias; (c) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); e (d) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (c), acima, constituindo os Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização); e (iii) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que, nesta data, está com seu cadastro de emissor devidamente atualizado.

São Paulo, 11 de março de 2024.

### HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Daniela Angela Rodrigues  
CPF: 277.178.668-03  
E-mail: vgh@vortex.com.br

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto  
CPF: 308.200.418-07  
E-mail: mrvalle@habitasec.com.br

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HLJPA-FGRJ8-XKM4P-TN9WM

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

Daniela Angela Rodrigues (CPF 277.178.668-03)

Marcos Ribeiro do Valle Neto (CPF 308.200.418-07)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HLJPA-FGRJ8-XKM4P-TN9WM>

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

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



## **ANEXO G**

---

DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DO COORDENADOR LÍDER,  
NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160





#### ANEXO G

#### DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP: 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 09.304.427/0001-58 (“**Emissora**”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, até 4 (quatro) séries, da sua 51ª (quingüésima primeira) emissão (“**Emissão**”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que verificou, em conjunto com o assessor legal da Oferta e o Coordenador Líder (conforme definido nos Documentos da Operação), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 51ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*”.

São Paulo, 25 de março de 2024.

#### HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

\_\_\_\_\_  
Nome: Cristiane Monique Martins  
CPF: 412.787.788-02  
E-mail: cristiane.martins@habitasec.com.br

\_\_\_\_\_  
Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto  
CPF: 308.200.418-07  
E-mail: mrvalle@habitasec.com.br

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9FKHE-PGPWT-U99Q6-RCPH7

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

Cristiane Monique Araújo Martins (CPF 412.787.788-02)

Marcos Ribeiro do Valle Neto (CPF 308.200.418-07)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/9FKHE-PGPWT-U99Q6-RCPH7>

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/9FKHE-PGPWT-U99Q6-RCPH7>.



DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 4º (QUATRO) SÉRIES, DA 51ª (QUINQUAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA



**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela



**HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.**



[www.gmreditoracao.com.br](http://www.gmreditoracao.com.br)