



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 86ª EMISSÃO DA**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Companhia Securitizadora
CNPJ nº 09.304.427/0001-58

celebrado com



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ nº 22.610.500/0001-88
Como Agente Fiduciário

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.
CNPJ nº 49.263.189/0001-02

Datado de



18 de março de 2025.

ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES	2
2.	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	13
3.	IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	24
4.	SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI	29
5.	CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI E DA AMORTIZAÇÃO.....	30
6.	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO DOS CRI, PRÊMIO DE PRÉ-PAGAMENTO E VENCIMENTO ANTECIPADO DA CCB	33
7.	OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	38
8.	REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS	44
9.	AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI	47
10.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	58
11.	ASSEMBLEIA ESPECIAL	61
12.	DESPESAS DA EMISSÃO	64
13.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	70
14.	PUBLICIDADE.....	73
15.	REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	73
16.	NOTIFICAÇÕES.....	73
17.	RISCOS	74
18.	DISPOSIÇÕES FINAIS	81
19.	CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	82
20.	ASSINATURA ELETRÔNICA.....	82
21.	FORO	83



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 86ª 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 de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, 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/ou “Securitizadora”); 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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social 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 da 1ª Série da 86ª 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 certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 86ª (octogésima sexta) emissão da Habitasec Securitizadora S.A., 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 adotados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“Agente Fiduciário dos CRI” **A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.

“AF de Quotas” Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.9.1 deste Termo de Securitização.

“Amortização” A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, a ser realizada semestralmente, conforme o cronograma constante do Anexo II e a cláusula 5 deste Termo de Securitização.

“Amortização Extraordinária Facultativa da CCB” Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.

“ANBIMA” **A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 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, 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, a ser realizada em conformidade com a cláusula 11 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.

“CCB”

A *“Cédula de Crédito Bancário nº 10010762-1, referente a Crédito Imobiliário”*, emitida pela Devedora (conforme definido abaixo), em favor da Cedente, no valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário residencial à Devedora.

“CCI”

A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo).

“Cedente”

A **OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, sala 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis, CEP 90.520-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50.

“CETIP21”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.1.1 deste Termo de Securitização.



<u>“CNPJ”</u>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<u>“Código Civil”</u>	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<u>“Código de Processo Civil”</u>	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
<u>“Condições Precedentes”</u>	As condições precedentes previstas no Contrato de Cessão para a disponibilização do Preço de Aquisição (conforme definido abaixo), do qual deverão ser deduzidos os valores ali previstos.
<u>“Conta de Livre Movimentação”</u>	A conta corrente de livre movimentação, de titularidade da Devedora, conforme indicada no Contrato de Cessão.
<u>“Conta do Patrimônio Separado”</u>	A conta corrente nº 37184-4, agência nº 7307, mantida junto ao Banco Itaú (cód. nº 341), de titularidade da Emissora.
<u>“Conta de Liquidação”</u>	A conta corrente nº 38234-6, agência nº 7307, mantida junto ao Banco Itaú (cód. nº 341), de titularidade da Emissora.
<u>“Contrato de Cessão”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ”, celebrado, nesta data, entre o Cedente, a Emissora e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, foram cedidos pelo Cedente à Emissora.
<u>“Contrato de AF de Quotas”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora, com interveniência e anuência das Sociedades, por meio do qual será constituída a AF de Quotas.
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 86ª Emissão da Habi-</i>

“Créditos Imobiliários”

tasec Securitizadora S.A.”, ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, e a Devedora.

Os direitos de crédito decorrentes da CCB imobiliária, com valor de principal total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), acrescido de juros remuneratórios, conforme previstos na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, 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 à CCB.

“CRI”

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 86ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários nos termos deste Termo de Securitização.

“CRI em Circulação”, para fins de quórum

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou detidos pela Devedora 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 18 de março de 2025.

“Data de Pagamento da CCB”

Cada data de pagamento de juros remuneratórios e/ou de amortização da CCB, conforme Anexo II da CCB.



“Data de Pagamento dos CRI”

Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou de amortização dos CRI, conforme Anexo II deste Termo de Securitização.

“Data de Vencimento Final”

A data de vencimento dos CRI, qual seja, 27 de fevereiro de 2030.

“Despesas da Emissão”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12 deste Termo de Securitização.

“Devedora”

A **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, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, Jardim Armênia, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 49.263.189/0001-02.

“Dia Útil”

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

“Documentos da Operação”

Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de AF de Quotas; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o presente Termo de Securitização; (vii) o Anúncio de Início de Distribuição; e (viii) o Anúncio de Encerramento da Distribuição.

“Documento de Aceitação da Oferta”

O documento de aceitação da Oferta (conforme definido abaixo) dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua ciência em relação a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.

“Emissora” ou “Securitizadora”

A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada.

“Emissão”

A 1ª série da 86ª emissão de CRI da Emissora.

“Empreendimentos Alvo”

Os empreendimentos imobiliários residenciais localizados, respectivamente, nas cidades de Mogi das Cruzes e

São Bernardo do Campo, no estado de São Paulo, cujo desenvolvimento será realizado pela Devedora e/ou por SPE Incorporadoras (conforme definido abaixo) controladas pela Devedora ou coligadas da Devedora, com os recursos captados com a emissão da CCB, conforme identificados no Anexo I e no Anexo VII deste Termo de Securitização.

“Escriturador”

A **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, na qualidade de instituição responsável pela escrituração dos CRI.

“Escritura de Emissão de CCI”

Conforme eventualmente alterada, a “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*”, a ser celebrada entre a Emissora, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo), na qualidade de instituição custodiante da CCI.

“Evento de Vencimento Antecipado”

Os eventos de vencimento antecipado da CCB, conforme previstos na cláusula 6.4.1 deste Termo de Securitização.

“Garantias” ou “Garantia”

A AF de Quotas

“Hesa 101”

A **HESA 101 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, Jardim Armênia, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 12.988.492/0001-54.

“Hesa 137”

A **HESA 137 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso



Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, Jardim Armênia, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 15.503.886/0001-63.

“Hesa 141”

A **HESA 141 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, Jardim Armênia, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 15.649.939/0001-59.

“Hesa 160”

HESA 160 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. sociedade limitada com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Condomínio Helbor Concept - Edifício Corporate, Jardim Armênia, CEP 08.780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 17.616.989/0001-65.

“Instituição Custodiante”

A instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, qual seja, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, a qual é devidamente autorizada a atuar como custodiante de instrumentos financeiros, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

“Investidores Profissionais”

Significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30.

“JUCESP”

A Junta Comercial do Estado de São Paulo.

“Juros Remuneratórios”

A remuneração devida aos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), conforme estabelecida na cláusula 3.1, alínea “(h)”, deste Termo de Securitização.

“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 deste Termo de Securitização.

“Obrigações Garantidas”

O fiel, pontual e integral cumprimento (a) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, incluindo o seu valor de principal de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), acrescido dos Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB e/ou necessários para a execução das Garantias, bem como (ii) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Devedora nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI, incluindo

“Oferta”

juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, multa e qualquer outro encargo previsto no Termo de Securitização até liquidação integral dos CRI.

Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos exclusivamente para Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) 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, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pela CCB, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, 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.

“Prazo de Distribuição”

O prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para a distribuição dos CRI, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

“Preço de Aquisição”

O preço de aquisição dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão.



“Regime Fiduciário”

O regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e as Garantias, 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.



“Sociedades”

Quando referidas em conjunto a Hesa 101, a Hesa 137, a Hesa 141 e a Hesa 160.

“SPE Incorporadoras”

As empresas controladas pela Devedora e responsáveis pelo desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

“Taxa DI”:

A variação acumulada das taxas médias diárias 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 na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>).

“Titulares dos CRI”

Os Investidores subscritores e detentores dos CRI.

“VX Informa”

Significa a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

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.

1.2. 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.

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 cedidos à Emissora pelo Cedente, decorrentes da CCB, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, representados pela CCI, aos CRI da 1ª (primeira) série da 86ª (octogésima sexta) 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, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, de sua titularidade, representados pela CCI, com saldo devedor total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. Nos termos das declarações prestadas pela Devedora, a Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.2.2. O presente Termo de Securitização será entregue para registro e depósito centralizado dos CRI na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.130.

2.3. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida pela Emissora sob a forma escritural, se encontra custodiada pela Instituição Custodiante.

2.3.1. A Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo IX deste Termo de Securitização, atestando o recebimento da Escritura de Emissão de CCI para fins de custódia.

2.3.2. A atuação da Instituição Custodiante, na função de instituição custodiante da CCI, limitar-se-á, tão somente, à verificação do preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. Na função de instituição custodiante da CCI, a Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.4. Características dos Créditos Imobiliários: As principais características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.4.1. A transferência do Valor Total Líquido da Conta do Patrimônio Separado para as Contas de Livre Movimentação deverá ocorrer em 1 (uma) única parcela, no valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) de acordo com as regras previstas no Contrato de Cessão, exclusivamente com recursos obtidos pela Emissora com a integralização dos CRI, sendo que a liberação do Valor Total Líquido, ocorrerá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comprovação do atendimento das condições precedentes, conforme previstas no Contrato de Cessão e indicadas abaixo (“Condições Precedentes”):

- (a) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação de Securitização e das aprovações societárias aplicáveis, devidamente protocoladas nas juntas comerciais competentes;
- (b) a efetiva emissão dos CRI e a subscrição e integralização dos CRI no montante necessário para realizar a liberação da primeira parcela do Valor Total Líquido, a ser comprovada por meio da apresentação do documento de aceitação da oferta devidamente assinado;
- (c) protocolo para registro do Contrato de Cessão no cartório de registro de títulos e documentos da cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo (“Cartório de RTD”), conforme previsto no Contrato de Cessão;
- (d) que a CCB esteja livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da transferência da CCB;
- (e) registro deste Termo de Securitização na B3; e
- (f) não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo).

2.5. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Nos termos da CCB, os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão da CCB 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 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 obtidos por meio da emissão da CCB.

2.5.2. A Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos da CCB, a aplicar os recursos captados por meio da emissão da CCB, até a data de vencimento da CCB, de acordo com o cronograma indicativo previsto na CCB e no Anexo II a este Termo de Securitização.

2.5.2.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, alterar a destinação dos recursos obtidos com a emissão da CCB, independentemente de prévia aprovação por parte dos Titulares dos CRI, exclusivamente no que se refere aos percentuais dos recursos indicados para os Empreendimentos Alvo, conforme descrição prevista na CCB e no Anexo II a este

Termo de Securitização, sendo certo será mantida a destinação dos recursos para fins residenciais, bem como que tal alteração acarretará o necessário aditamento à CCB e a este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, observado que os custos para formalização das respectivas alterações serão arcados pela Devedora ou, caso não sejam arcados diretamente pela Devedora, pelo Patrimônio Separado.

2.5.2.2. O cronograma indicativo constante da CCB, conforme aplicável, e do Anexo II 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 a CCB, este Termo de Securitização e/ou os demais Documentos da Operação, e não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado da CCB 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 obtidos com a emissão da CCB, incluindo ou substituindo os Empreendimentos Alvo, mediante prévia aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, conforme quórum mínimo estabelecido neste Termo de Securitização, sendo certo que, nesta hipótese, deverá igualmente ser mantida a destinação de recursos para fins residenciais, bem como observada a necessidade de aditamento à CCB, a este Termo de Securitização, bem como a quaisquer outros documentos relacionados à emissão da CCB, assim como à emissão dos CRI e à Oferta que se façam necessários. A substituição acima prevista somente poderá ocorrer caso o correspondente imóvel não tenha recebido recursos da CCB.

2.5.3. Na hipótese de utilização de parcela dos recursos decorrentes da emissão da CCB em Empreendimentos Alvo de uso misto, os referidos recursos estarão, portanto, limitados ao montante de gastos atribuíveis à parcela residencial dos referidos Empreendimentos Alvo, calculados a partir da razão entre o somatório das áreas privativas de todas as unidades autônomas residenciais de cada Empreendimento Alvo e o somatório das áreas privativas de todas as unidades autônomas integrantes do respectivo Empreendimento Alvo, com vistas à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias residenciais aos respectivos adquirentes. Na hipótese de os recursos serem utilizados por SPE Incorporadoras, a Devedora declarou que será controladora das SPE Incorporadoras e 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. Observado o disposto na cláusula 2.5 acima, os recursos destinados aos Empreendimentos Alvo desenvolvidos pelas SPE Incorporadoras 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 tais SPE Incorporadoras realizem o pagamento dos referidos custos relacionados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

2.5.5. A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora, mediante o envio de declaração, em papel timbrado, assinada eletronicamente por representante legal, ao Agente Fiduciário dos CRI, a partir da Data de Emissão, a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização, após os respectivos semestres fiscais, os quais serão findos em 30 de junho e 31 de dezembro, sendo devidos até o último dia dos meses de setembro e março de cada ano, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos realizadas até o fechamento dos semestres findos em junho e dezembro, nos termos do Anexo II da CCB (“Relatório Semestral”), descrevendo os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento 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 divulgadas a mercado e atos societários que demonstrem a transferência de tais recursos, na forma da cláusula 2.5 acima; e (ii) em caso de desenvolvimento de obras dos Empreendimentos Alvo, de cópia do Cronograma Físico-Financeiro e dos relatórios das obras dos Empreendimentos Alvo que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, para acompanhamento da utilização dos recursos recebidos pela Devedora, com a descrição detalhada e exaustiva da destinação futura, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicados no respectivo período, juntamente com relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos no período, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios (conforme definido abaixo) e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para o acompanhamento da utilização dos recursos.

2.5.5.1. No caso da verificação da destinação futura, o Agente Fiduciário dos CRI analisará o relatório e os Documentos Comprobatórios enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário 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.

2.5.5.2. Para fins desta cláusula, entendem-se como “Documentos Comprobatórios”: termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “PDF”, comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

2.5.5.3. A Devedora declarou que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da Destinação Futura, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

2.5.5.4. A Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão, exclusivamente conforme esta cláusula 2.5.

2.5.5.5. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o 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 obtidos com a emissão da CCB, 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 2.5.6 abaixo.

2.5.5.6. Em relação aos recursos oriundos da CCB e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas aos Empreendimentos Alvo, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação do atendimento à cláusula 2.5.5, na seguinte periodicidade prevista na referida cláusula.

2.5.5.7. Em relação aos recursos oriundos que serão objeto de reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Devedora nos Empreendimentos Alvo, considerando que a Devedora comprovou a natureza imobiliária de tais despesas, referidos

recursos, e apenas estes, serão de livre uso pela Devedora e não exigirão comprovação adicional de destinação.

2.5.6. Nos termos da CCB, a Devedora se obrigou a, 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, reguladores e/ou fiscalizadoras, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, comprovar a aplicação dos recursos da emissão da CCB, 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 à aplicação dos referidos recursos do respectivo financiamento imobiliário, de acordo com os termos da CCB, incluindo os demais Documentos Comprobatórios.

2.5.7. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações mencionadas no relatório semestral de que trata a cláusula 2.5.2.3 acima.

2.5.8. No âmbito da CCB, 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 da CCB 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.

2.5.8.1. O valor da indenização previsto na cláusula 2.5.8 acima está limitado, em qualquer circunstância, ao valor de principal da CCB, acrescido (a) da remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (b) dos encargos moratórios, caso aplicável.

2.5.9. No âmbito da CCB, a Devedora declarou que a captação de recursos realizada por meio da CCB e dos CRI, em conjunto com outras captações de recursos realizadas anteriormente em mercado de capitais, envolvendo a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos recursos foram destinados ao desenvolvimento da parcela residencial dos Empreendimentos Alvo,

não ultrapassarão o valor total de gastos incorridos e a serem incorridos com o desenvolvimento da parcela residencial dos Empreendimentos Alvo.

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

- (a) constituem 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) destinam-se 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) estão isentos e imunes 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) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.7. A titularidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e a transferência da CCB realizada por meio do respectivo termo de endosso e da B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCB serão pagos diretamente à 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 decorrentes da CCB serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação, o cálculo e envio de informação à Devedora com 3 (três) Dias Úteis de antecedência às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas decorrente da CCB, bem como o saldo devedor da CCB, acrescido dos respectivos juros remuneratórios 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 Garantias, conforme indicadas nas cláusulas 2.9.1 e 2.9.3, abaixo.

2.9.1. AF de Quotas: Alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas de titularidade da Devedora no capital social das Sociedades, a ser outorgada mediante a celebração do Contrato de AF de Quotas ("AF de Quotas"), sendo que referida garantia estará plenamente válida e em vigor após seus registros e os registros dele decorrentes.

2.9.1.1. É certo que o registro do Contrato de AF de Quotas deverá ser concluído no prazo indicado no Contrato de AF de Quotas, devendo a Devedora deverá entregar à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica do Contrato de AF de Quotas, e de seus eventuais aditamentos, registrados nos cartórios competentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro, sendo que o protocolo deverá ser realizado nos termos do respectivo aditamento, bem como a alteração do Contrato Social constando a garantia devidamente averbada.

2.9.1.2. Razão Mínima de Garantia: A Devedora se compromete, neste ato, a manter alienados fiduciariamente, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, quotas das Sociedades ou de outras sociedades de propósito específico controlados pela Devedora e/ou coligadas da Devedora, desenvolvedoras de empreendimentos imobiliários residenciais ou de uso misto ("Novas Sociedades"), sendo certo que os ativos indicados deverão, a todo e qualquer momento, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, representar, no mínimo 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor da CCB ("Razão Mínima de Garantia").

2.9.1.2.1. A Razão Mínima de Garantia deverá ser verificada por uma empresa especializada para a prestação de serviços de gestão de recebíveis e monitoramento, a ser contratada a exclusivo critério da Emissora ("Agente de Monitoramento") trimestralmente, até o último Dia Útil dos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro de cada ano ("Datas de Verificação da Razão Mínima de Garantia") com base no valor patrimonial quotas das Sociedades e/ou das eventuais Novas Sociedades apurado de acordo com o patrimônio pro forma de cada Sociedade tomando-se o patrimônio líquido descontados dos ativos dados em garantia para dívidas não emitidas pelas respectivas sociedades conforme informado nos respectivos demonstrativos trimestrais referentes a dezembro, março, junho e setembro, respectivamente, das Sociedades e das eventuais Novas Sociedades e documentos complementares conforme necessidade.

2.9.1.2.2. O Agente de Monitoramento elaborará, com base em informações fornecidas pela Devedora, conforme o caso, e deverá ser apresentado à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para análise da até as Datas de Verificação da Razão Mínima de Garantia, contendo, no mínimo, as seguintes informações (“Relatório de Acompanhamento”):

- (i) conforme aplicável, serviços/insumos de obra executada até o mês imediatamente anterior, bem como o fluxo de despesas e custos projetados para o mês seguinte, observado o respectivo cronograma de obras do empreendimento desenvolvido pela respectiva Sociedade;
- (ii) conforme aplicável, evolução de obra prevista e executada, com os correspondentes percentuais de evolução e valores, em reais;
- (iii) levantamento de todas as movimentações financeiras no período, incluindo eventuais retiradas de capital, mútuos, adiantamentos para futuro aumento de capital (AFACs) e outras transações pelas Devedoras e pelas Sociedades;
- (iv) projeção atualizada de custos e prazos das saídas de caixa previstas para pagamentos das demais despesas da Devedora e das Sociedades;
- (v) ao acompanhamento dos aspectos fiscais e financeiros relacionados aos empreendimentos desenvolvidos pelas Sociedades (que abrangem, dentre outros, eventuais inadimplências, regularização e comercialização das unidades autônomas, recolhimento de tributos etc.);
- (vi) conforme aplicável, documentação fotográfica dos empreendimentos desenvolvidos pelas Sociedades; e
- (vii) consolidação dos compromissos celebrados em relação às unidades autônomas comercializadas pelas Sociedades.

2.9.1.2.3. A Devedora e as Sociedades se comprometem, ainda, a fornecer ao Agente de Monitoramento, até o 20º (vigésimo) dia de cada mês em que ocorrer uma Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia (se não for Dia Útil, referido prazo deverá ser antecipado para o Dia Útil imediatamente anterior) as informações, relativas ao período imediatamente anterior, necessária à produção do Relatório de Acompanhamento, tais como, mas não se limitando, extratos bancários, relatórios gerenciais, demonstrativos contábeis, extrato de clientes, relatórios de evolução da obra (conforme aplicável), e quaisquer outras informações desde que solicitadas até

o último dia do mês anterior à produção do Relatório de Acompanhamento.

2.9.1.2.4. A Devedora e as Sociedades, conforme o caso, permitirão, desde que previamente agendado com no mínimo 2 (dois) Dias Úteis de antecedência, acesso irrestrito aos empreendimentos em desenvolvimento pelas Sociedades para que o Agente de Monitoramento possa coletar informações necessárias à produção do Relatório de Acompanhamento.

2.9.1.2.5. Caso a Devedora e as Sociedades não enviem as informações necessárias à produção do Relatório de Acompanhamento no prazo estabelecido e/ou de forma incompleta, ou, caso aplicável, restrinjam acesso aos empreendimentos por elas desenvolvidos de forma injustificada, a Emissora, a seu exclusivo critério, poderá restringir à Devedora e às Sociedades a distribuição de dividendos pelas Sociedades e/ou pelas eventuais Novas Sociedades.

2.9.1.2.6. Caso o Agente de Monitoramento identifique divergências ou irregularidades nas informações fornecidas pelo Agente de Monitoramento, pela Devedora e/ou pela SPE Incorporadoras, conforme o caso, as Partes deverão, de comum acordo, estabelecer os parâmetros para correção imediata de tais divergências ou irregularidades.

2.9.1.2.7. Caso, em uma Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia, seja apurado que os ativos alienados fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas representam percentual inferior à Razão Mínima de Garantia, a Devedora, no prazo máximo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data em que for notificada a esse respeito, deverá, diretamente ou por meio de suas sociedades controladas e/ou coligadas, alienar fiduciariamente novas ações e/ou quotas das Sociedades ou de Novas Sociedades, nos termos previstos na cláusula 2.9.1.2.2 acima, as quais deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

- (a) Apresentação do último balancete das Novas Sociedades que demonstre o reenquadramento da Razão Mínima de Garantia; e
- (b) As Novas Sociedades e os respectivos fiduciários deverão ter sido objeto de diligência jurídica que demonstre a inexistência de ônus ou gravames sobre as respectivas quotas ou ações, conforme o caso, e/ou de qualquer outro fato que possa impactar a regularidade e/ou suficiência da garantia a ser constituída sobre as Novas Sociedades.

2.9.1.2.8. Caso, em uma Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia, seja

apurado que os ativos alienados fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas representam percentual superior à Razão Mínima de Garantia, a Devedora poderá, desde que as Obrigações Garantidas estejam sendo devidamente cumpridas: (a) deliberar sobre a distribuição de dividendos pelas Sociedades e/ou pelas eventuais Novas Sociedades, desde que, após o pagamento de referidos dividendos, a dedução do patrimônio líquido das respectivas sociedades não implique no desenquadramento da Razão Mínima de Garantia; e/ou (b) solicitar a liberação de garantias da operação, desde que a liberação de tais garantias não implique no desenquadramento da Razão Mínima de Garantia, sendo certo que, neste caso, o balancete a ser utilizado para avaliação do ativo deverá ter, no máximo, 1 (um) ano contado da respectiva data de solicitação de liberação. Observadas as condições acima, as garantias da operação excedentes devem ser liberadas em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de solicitação.

2.9.1.2.9. Considerando que a faculdade mencionada na cláusula 2.9.1.2.8 acima somente poderá ser exercida em uma Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia, caso a Devedora pretenda distribuir dividendos pelas Sociedades e/ou pelas eventuais Novas Sociedades, ou liberar garantias da operação, deverá apresentar à Emissora, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia, os documentos e informações necessários para a comprovação da manutenção da Razão Mínima de Garantia, após a realização dos atos pretendidos.

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

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**: 86^a (octogésima sexta);
- (b) **Série**: 1^a (primeira);
- (c) **Prazo de duração**: 60 (sessenta) meses;
- (d) **Quantidade de CRI**: 50.000 (cinquenta mil);



- (e) **Valor Global da Emissão:** R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- (f) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (g) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- (h) **Juros Remuneratórios dos CRI:** O Valor Nominal Unitário dos CRI será acrescido do montante correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias 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 na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,00% (três inteiros 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 durante o período de vigência dos CRI (cada uma das datas de integralização dos CRI, simplesmente "Data de Integralização dos CRI") ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior ("Juros Remuneratórios"), calculados de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
- (i) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** semestralmente, de acordo com a tabela constante do Anexo II e a cláusula 5 deste Termo de Securitização, observada a carência de 36 (trinta e seis) meses contada da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento da amortização em 25/02/2028;
- (j) **Taxa de Amortização:** de acordo o Anexo II deste Termo de Securitização;
- (k) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensalmente, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observada a carência de 12 (doze) meses contada da Data de Emissão;
- (l) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 27/02/2026;
- (m) **Prêmio Inicial:** será retido do Valor Principal da CCB a ser transferido pela Emissora à Devedora, o montante total de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), o qual será pago aos Titulares dos CRI dividido pela quantidade total de CRI integralizados até a data de pagamento do prêmio (exclusive) ("Prêmio Inicial");
- (n) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (o) **Forma:** os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural;



- (p) **Ambiente de Depósito, Distribuição e Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (q) **Data de Emissão:** 18 de março de 2025;
- (r) **Local de Emissão:** São Paulo - SP;
- (s) **Data de Vencimento Final:** 27 de fevereiro de 2030;
- (t) **Prazo de vencimento:** 1.807 (mil oitocentos e sete) dias;
- (u) **Garantia flutuante:** Não há;
- (v) **Outras Garantias:** não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, contando apenas com as Garantias a serem constituídas no Contrato de Cessão, qual seja: a AF de Quotas;
- (w) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (x) **Revolvência:** Não há;
- (y) **Duration:** 4,24 anos;
- (z) **Classificação de Risco:** os CRI não serão objeto de classificação de risco;
- (aa) **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;
- (bb) **Subordinação:** Não há;
- (cc) **Categoria:** residencial (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações);
- (dd) **Concentração:** concentrado - os Créditos Imobiliários são integralmente concentrados na Devedora;

- (ee) **Tipo de Segmento:** apartamentos (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações;
- (ff) **Tipo de Contrato com lastro:** cédula de crédito bancário (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações); e
- (gg) **Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento:** Não há.

3.1.1. Relativamente aos Juros Remuneratórios, caso, em uma data de pagamento dos Juros Remuneratórios, a Taxa DI ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, o Valor Principal da CCB e o Valor Nominal Unitário dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-la, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de Índice Substituto, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis (i) contados do primeiro Dia Útil seguinte aos 10 (dez) dias consecutivos em que a Taxa DI não tenha sido divulgada ou (ii) da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição à Taxa DI, convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, para definição do novo parâmetro e, consequentemente, para cálculo dos Juros Remuneratórios. Caso a Taxa DI ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da assembleia especial dos titulares dos CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da sua validade, voltará a ser utilizada para o cálculo dos Juros Remuneratórios, permanecendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida Taxa DI.

3.1.1.1. A Devedora poderá participar da Assembleia Especial acima prevista, ocasião em que poderá se manifestar acerca do novo parâmetro escolhido na respectiva Assembleia Especial.

3.1.1.2. Caso a Devedora, a seu exclusivo critério, não concorde com o novo parâmetro definido na Assembleia Especial acima prevista, poderá optar por resgatar antecipadamente a CCB e, consequentemente, os CRI, observada a necessidade de notificação à B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência com relação ao evento, sem acréscimo de penalidades ou prêmios em desfavor da Devedora, observadas as disposições aplicáveis ao resgate antecipado previstos na CCB e neste Termo de Securitização. Neste caso, para cálculo da remuneração aplicável no resgate da CCB e, consequentemente, dos CRI, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

- 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 pela Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 160.

3.3. Oferta: 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 não poderão ser distribuídos de forma parcial.

3.3.1. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

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

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

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

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

3.5. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando (i) da subscrição e integralização da totalidade dos CRI; ou (ii) do decurso do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição (“Prazo de Distribuição”), conforme o caso, devendo a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, divulgar o Anúncio de Encerramento da Distribuição, conforme previsto na cláusula 3.5.1 abaixo.

3.5.1. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os eventos indicados na cláusula 3.5 acima, a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, deverá encerrar a Oferta por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição, devendo referido Anúncio de Encerramento da Distribuição ser feito, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM.

3.6. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Observado o disposto na cláusula 3.6.1 abaixo, os CRI somente poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM 30, depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, e somente depois de 12 (doze) meses da data de encerramento da Oferta, entre o público investidor em geral, tendo em vista que a presente Oferta tem como público-alvo Investidores Profissionais.

3.6.1. Não há restrição à negociação dos CRI entre Investidores Profissionais 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: 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 de Juros Remuneratórios calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data da efetiva integralização (“Preço de Integralização”). A integralização dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos operacionais da B3 e o Preço de Integralização será pago no ato da subscrição.

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 dos Juros Remuneratórios dos CRI e da Amortização

5.1. Forma de cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI: Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNb \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

onde:

J - valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb - Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na data da primeira integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento dos CRI ou da última amortização ou incorporação de Juros Remuneratórios, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI, 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 de taxas DI over utilizadas;

k - número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

TDIk - 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.

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

Onde:

Spread - 3,000 (três inteiros)

dup - número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI, exclusive, sendo “dup” um número inteiro;

Observações:

- (a) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (b) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (c) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, 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;
- (d) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (e) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e



(f) para a aplicação de DIk será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: para cálculo no dia 26, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 19 pela B3, pressupondo-se que os dias 19, 20, 21, 22, 25 e 26 sejam Dias Úteis, e os dias 23 e 24 não sejam Dias Úteis.

5.2. Forma de cálculo das parcelas de Amortização dos CRI: O cálculo das parcelas de Amortização dos CRI será realizado da seguinte forma:

$$Aai = (VNb \times Tai)$$

Onde,

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

VNb - conforme definido anteriormente.

Tai - taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - Tai” do cronograma constante do Anexo II do presente Termo de Securitização.

5.3. Forma de cálculo das parcelas brutas de pagamento dos CRI: O cálculo da parcela bruta dos CRI (PMT) será realizado da seguinte forma:

$$PMTi = Aai + J$$

onde,

PMTi - valor da i-ésima parcela dos CRI.

Aai - conforme definido anteriormente.

J - conforme definido anteriormente.

5.4. 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.

5.5. Datas de Pagamento dos CRI: As datas de Pagamento dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.6. 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.

6. Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, Prêmio de Pré-Pagamento e Vencimento Antecipado da CCB

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários poderão ser antecipados nos seguintes casos: (a) vencimento antecipado da CCB; ou (b) qualquer outra hipótese de resgate antecipado prevista na CCB.

6.2. Amortização Extraordinária Facultativa da CCB e Resgate Antecipado Facultativo da CCB: A Devedora poderá, a qualquer tempo, a partir do 18º (décimo oitavo) mês contado da Data de Emissão da CCB, proceder à amortização extraordinária facultativa do Valor Principal da CCB ou do saldo do Valor Principal da CCB, conforme o caso, observado o limite de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Principal da CCB ou do saldo do Valor Principal da CCB, conforme o caso, ou ao resgate antecipado total da CCB, mediante notificação preliminar, com pelo menos 60 (sessenta) dias de antecedência, sendo que a informação do valor estimado a ser pago será enviada com 10 (dez) dias de antecedência da data do evento e que, além do Valor Principal ou do saldo do Valor Principal, conforme o caso, e dos Juros Remuneratórios, o valor da amortização extraordinária facultativa ou o valor do resgate antecipado total, conforme aplicável, caso realizado até o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, deverá ser acrescido do Prêmio de Pré-Pagamento (conforme definido abaixo) (“Amortização Extraordinária Facultativa da CCB” e “Resgate Antecipado Facultativo da CCB”, respectivamente).

6.2.1. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa da CCB e/ou de Resgate Antecipado Facultativo da CCB, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI, observado o limite de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, ou o resgate antecipado total dos CRI, mediante notificação à B3 com no mínimo 3 (três) Dias Úteis de antecedência (“Resgate Antecipado Facultativo”).

6.3. Prêmio de Pré-Pagamento: Na hipótese de ocorrência da Amortização Extraordinária Facultativa da CCB o Resgate Antecipado Facultativo da CCB até o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão da CCB, deverá ser acrescido aos valores a serem pagos pela Devedora um prêmio a ser calculado de acordo com a fórmula abaixo (“Prêmio de Pré-Pagamento”), sendo certo que após o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) não será devido qualquer Prêmio de Pré-Pagamento:

$$\text{Prêmio de Pré – Pagamento} = P \times x \times \text{VPAE}$$



Onde:

$P = 0,45\%$ (quarenta e cinco centésimos por cento);

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data de Amortização Extraordinária Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso, até a Data de Vencimento; e

VPAE = é o valor de pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo da CCB, conforme o caso, que será equivalente ao saldo parcial ou total, conforme o caso, do Valor Principal da CCB, acrescido dos Juros Remuneratórios, devidos e ainda não pagos até a data de pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo da CCB, conforme o caso, calculado *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização ou da última Data de Pagamento prevista na CCB, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo da CCB, conforme o caso.

6.4. Vencimento Antecipado da CCB: A Emissora poderá considerar vencida a dívida representada pela CCB nas hipóteses previstas na cláusula 6.4.1 abaixo, ocasião em que a Devedora deverá realizar o resgate antecipado da CCB e, conseqüentemente, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI.

6.4.1. São eventos caracterizadores de vencimento antecipado da CCB os seguintes (“Evento de Vencimento Antecipado”):

- (a) a não comprovação do registro do Contrato de AF de Quotas junto aos Cartórios de RTD, no prazo indicado no Contrato de AF de Quotas, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, uma única vez, pelo prazo adicional indicado no Contrato de AF de Quotas, exclusivamente na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelos Cartórios de RTD;
- (b) não pagamento, pela Devedora ou pelas Sociedades nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada à CCB e ao Contrato de Cessão, conforme o caso, bem como com relação aos demais Documentos da Operação, não sanada até o 5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento;
- (c) falta de cumprimento pela Devedora ou pelas Sociedades, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente da CCB, do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou caso não seja sanado em 30 (trinta) dias corridos, contados do envio de aviso, encaminhado pela Emissora em meio físico ou via correio eletrônico (*e-mail*);
- (d) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

- (e) requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora ou pelas Sociedades, ou qualquer procedimento análogo que venha a substituir os listados neste item e/ou ser criado por lei, incluindo, mas não se limitando a, pedido cautelar para sustação de pagamento;
- (f) requerimento de falência contra a Devedora ou contra as Sociedades não elidido no prazo legal, decretação de falência, extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência da Devedora e/ou das Sociedades;
- (g) Protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou contra as Sociedades cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) com relação à Devedora, e R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) com relação às Sociedades, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora ou pelas Sociedades ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência;
- (h) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade da CCB ou dos demais Documentos da Operação, ou de quaisquer das obrigações da Devedora e das Sociedades oriundas da CCB, do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação;
- (i) se for comprovada, a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Devedora ou das Sociedades, contida na CCB ou no Contrato de Cessão, que gere dano ou prejuízo para a Emissora ou seus cessionários, a qualquer título;
- (j) inadimplemento de quaisquer dívidas da Devedora ou das Sociedades, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) com relação à Sociedades, e R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) com relação às Sociedades, ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora ou das Sociedades decorrentes da CCB ou do Contrato de Cessão, salvo se a Devedora ou as Sociedades comprovarem, conforme o caso, até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente seguinte à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela Devedora ou pelas Sociedades;
- (k) não pagamento pela Devedora e/ou pelas Sociedades de valor de condenação decorrente de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou as Sociedades, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) com relação à Devedora, e R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) com relação às Sociedades, ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação possa comprovadamente vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora e/ou

das Sociedades decorrentes da CCB, do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(l) alteração do estatuto social da Devedora e/ou contrato social das Sociedades que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Devedora ou das Sociedades em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora ou das Sociedades previstas na CCB, do Contrato de Cessão e/ou demais nos Documentos da Operação;

(m) transformação do tipo societário da Devedora e/ou das Sociedades, salvo se previamente autorizados pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial;

(n) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações e/ou quotas, conforme aplicável, ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou das Sociedades, sem que haja a prévia autorização da Emissora com base em decisão dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial;

(o) declaração de insolvência de quaisquer das Sociedades, desde que não seja aprovado pela Emissora fiadora(s) substituto(s), com base em decisão dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial;

(p) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda pela Devedora e/ou pelas Sociedades, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora ou das Sociedades de cumprirem suas obrigações nos termos da CCB, do Contrato de Cessão e/ou dos Documentos da Operação;

(q) sem que haja prévia autorização da Emissora, caso os atuais detentores diretos ou indiretos do controle acionário da Devedora e/ou das Sociedades, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Devedora ou das Sociedades;

(r) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades da Devedora e/ou das Sociedades que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou das Sociedades de cumprir suas obrigações nos termos da CCB, do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(s) questionamento judicial pela Devedora e/ou pelas Sociedades da CCB, bem como dos demais Documentos da Operação, com relação aos termos e condições da operação;

- (t) seja verificada a falsidade de qualquer declaração ou informação da Devedora e ou das Sociedades, nos termos da CCB, ou em quaisquer dos Documentos da Operação, ou outras obrigações no âmbito da Operação, desde que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou das Sociedades de cumprir suas obrigações nos termos da CCB;
- (u) caso, em uma Data de Verificação da Razão Mínima de Garantia, seja verificado o desequilíbrio da Razão Mínima de Garantia e a Devedora não realize a constituição de novas garantias no prazo e nas condições previstas no Contrato de Cessão;
- (v) sem que haja prévia autorização da Emissora, caso Hélio Borenstein S.A., 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;
- (w) descumprimento dos termos e obrigações assumidos nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, aos instrumentos de constituição de quaisquer garantias outorgadas pela Devedora e/ou pelas Sociedades que visem à garantia das obrigações assumidas na CCB, no Contrato de Cessão e na Operação de Securitização, especialmente as obrigações de fornecimento de informações, amortizações extraordinárias e manutenção de razão de garantia; e
- (x) constituição e/ou verificação de ônus de qualquer natureza, judiciais e/ou extrajudiciais, incluindo, mas não se limitando, a dívidas, encargos, impostos, taxas, arrestos, sequestros, penhora, hipoteca legal ou convencional, alienação fiduciária, ou ainda de restrições de qualquer natureza, sobre o(s) imóvel(eis) objeto da destinação de recursos da CCB, que impeça a capacidade de comprovação da destinação de recursos ao(s) Empreendimento(s) Alvo conforme prevista na regulamentação aplicável, salvo conforme previsto nos Documentos da Operação ou se previamente e expressamente aprovado pela Emissora com base em decisão dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial; ou
- (y) aplicação dos recursos oriundos da CCB em desconformidade com a destinação de recursos prevista na cláusula 2 da CCB.

6.4.2. A Devedora obrigou-se a notificar a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos Eventos de

Vencimento Antecipado de que tenha ciência e estejam listados nas cláusulas acima. Adicionalmente, a Devedora obrigou-se a enviar à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, a partir de 6 (seis) meses a contar da emissão da CCB, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, conforme o caso, sendo que o eventual descumprimento do dever de comunicar, pela Devedora, não impedirá a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, de exercerem os poderes e as faculdades decorrentes dos Documentos da Operação.

6.5. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado, Amortização Extraordinária Facultativa da CCB ou Resgate Antecipado Facultativo da CCB, conforme previstos na CCB, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI, conforme ordem de pagamentos prevista na cláusula 8.10 deste Termo de Securitização.

6.6. Qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI decorrente de amortizações extraordinárias ou resgate antecipado da CCB deverá ocorrer sempre em uma Data de Pagamento dos CRI, observado que a Amortização Extraordinária Facultativa da CCB deverá ser precedida de prévia comunicação, pela Devedora, com antecedência mínima prevista na CCB e nos demais Documentos da Operação e ocorrer em uma Data de Pagamento CCB (conforme definido na CCB).

6.7. Em qualquer hipótese de pré-pagamento CRI, 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, 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.

7. Obrigações da Emissora

7.1. 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 de Securitização; 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 e em 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se referirem, enviar à CVM e disponibilizar em seu *website*, informe mensal para cada emissão, nos moldes previstos no Suplemento E à Resolução CVM 60, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI;
- (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 de liquidação ou banco 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 dis-

cussão 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.

7.1.1. A Emissora, neste ato, declara que:

- (a) é uma sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora 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) na data de integralização dos CRI será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pela CCB;
- (e) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelo assessor legal da Oferta e com as declarações da Devedora e das Sociedades, os Créditos Imobiliários representados pela CCB 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;
- (f) em conformidade com a auditoria jurídica, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados 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;
- (g) os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (h) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (i) 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;
- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que a Emissora seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (k) 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;
 - (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (l) 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;

- (m) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelo assessor legal 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;
- (n) possui todas as autorizações exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (o) todas as informações prestadas pela Emissora no contexto da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (p) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a presente data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (q) 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;
- (r) 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;
- (s) 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;

- (t) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantem a Oferta;
- (u) não tem conhecimento de que haja conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento nos CRI pelos potenciais investidores; e
- (v) 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.

7.1.2. 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.

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

8.1. Regime Fiduciário: Nos termos previstos na Lei nº 14.130, será instituído Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários; (ii) as Garantias; e (iii) os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Investimentos Permitidos, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

8.2. 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.

8.3. 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 estará sujeito à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, a CCB, 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.

8.5. 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.

8.6. 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.

8.7. 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*).

8.7.1. A taxa de administração será devida mensalmente pelo Patrimônio Separado 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 IPCA/IBGE até a integral liquidação dos CRI e a finalização dos trabalhos da Emissora em relação ao respectivo Patrimônio Separado.

8.7.2. 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.

8.8. Guarda da CCB: A Emissora será responsável pela guarda da via negociável e de 1 (uma) via não negociável da CCB, na forma eletrônica.

8.9. Custódia do Lastro: A Escritura de Emissão de CCI será custodiada pela Instituição Custodiante.

8.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou da execução das Garantias, incluindo qualquer recurso oriundo da liquidação antecipada da CCB, 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) pagamento de eventuais encargos moratórios devidos no âmbito da CCB e, conseqüentemente, dos CRI;
- (ii) pagamento das Despesas em aberto e devidas no referente mês;
- (iii) pagamento de eventuais Juros Remuneratórios devidos e não pagos pela Devedora nas respectivas Datas de Pagamento anteriores;
- (iv) pagamento dos Juros Remuneratórios vincendos no respectivo mês; e
- (v) pagamento da Amortização dos CRI, observada a carência de 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão e a amortização, a partir do 36º (trigésimo sexto mês) (inclusive), nos termos do Anexo II do presente Termo de Securitização.

8.11. 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 neste Termo de Securitização. A Assembleia Especial deverá ser convocada em até 15 (quinze) dias, sendo certo que a assembleia deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias. A Assembleia Especial será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI 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. Nesta 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 30 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 não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI 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.

8.11.1. Na forma prevista na CCB, 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, sendo devido o ressarcimento tão logo a Devedora seja informada a respeito da aplicação de multa regulatória pela CVM.

8.12. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, poderão ser aplicados, a pedido da Devedora, nos termos previstos na cláusula 8.13 abaixo. 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.

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

8.13. Investimentos Permitidos: Os valores depositados na Conta do Patrimônio Separado serão investidos pela Emissora em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, 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 (“Investimentos Permitidos”).

8.13.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos, líquidos de eventuais impostos, taxas e tributos, integrarão o Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização, sendo certo que, após a integral liquidação dos CRI, incluindo a quitação das Obrigações Garantidas e de todas e quaisquer Despesas incorridas na Emissão, eventuais recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado serão transferidos à Devedora.

8.13.2. 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.

9. **Agente Fiduciário dos CRI**

9.1. 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.

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



- (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) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias (observado o quanto disposto no item V dos Fatores de Risco) e aos Créditos Imobiliários e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, uma vez que recebeu cópia eletrônica assinada da CCB, do Contrato de AF de Quotas, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a exequibilidade, observado que o Contrato de AF de Quotas e os atos societários de aprovações de outorgas das Garantias, conforme necessários, deverão ser registrados respectivamente nos competentes Cartórios de RTD e na JUCESP nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso a condição acima não seja implementada;
- (f) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de Agente Fiduciário dos CRI, conforme solicitados à Emissora;
- (g) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam 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 Anti-corrupção 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 Securitizadora a solicitação de renovação anual desta declaração.

9.3. 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 dos 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 pro-

teger 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 pela 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.

9.3.1. Em atendimento ao Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, conforme em vigor, fica acordado que o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar as Garantias, a qualquer momento, sem exigência de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, também sendo permitida a utilização de laudo de avaliação contratado pela Devedora.

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante dos CRI: Serão devidos ao Agente

Fiduciário e à Instituição Custodiante dos CRI honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhes competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (ii) parcelas anuais, no valor de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do item (i) acima dos anos subsequentes. Adicionalmente, serão devidas as remunerações extraordinárias descritas no Termo de Securitização, atualizadas na forma acima descrita. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, será devida 1 (uma) parcela equivalente ao valor indicado acima a título de “*abort fee*”. A parcela citada acima e a remuneração de hora-homem, abaixo mencionada, serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário e à Instituição Custodiante 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 ou da Instituição Custodiante dos CRI. A parcela citada nesta cláusula, 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 e da Instituição Custodiante dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Os valores devidos ao Agente Fiduciário e à Instituição Custodiante dos CRI 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. 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 Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, antecipará ao Agente Fiduciário e à Instituição Custodiante dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos nos Documentos da Operação, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário e pela e Instituição Custodiante dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e/ou pela Emissora, conforme aplicável. 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, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário e/ou à Instituição Custodiante dos CRI este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. O crédito do Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante dos CRI poderão 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 e a Instituição Custodiante dos CRI não anteciparão recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora, pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso. Em caso de inadimplemento, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida ao Agente Fiduciário e/ou à Instituição Custodiante dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando: (i) a execução das garantias; (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

9.4.1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta aplicação da destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício-Circular nº 1/2021 - CVM/SRE, de 1º de março de 2021, no qual em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as

obrigações da Devedora, do Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada e comprovada.

9.4.2. Desta forma fica contratado e, desde já, ajustado que o Patrimônio Separado assumirá, com recursos a serem aportados pela Devedora, a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

9.4.3. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante dos CRI ainda estejam exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

9.4.4. A remuneração do Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, 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 e a Instituição Custodiante dos CRI forem obrigados a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante dos CRI, farão jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

9.4.5. As parcelas citadas acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.4.6. 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 IGP-M acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.4.7. Adicionalmente, o Patrimônio Separado 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.

9.4.8. Quando houver mora ou inadimplemento por parte da Devedora para aporte dos recursos na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente a tais despesas ou no caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que previamente aprovados. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (a) 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; (b) despesas com conferências e contatos telefônicos; (c) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (d) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (e) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (f) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora para cumprimento das suas obrigações; (g) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário dos CRI; e (h) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021 - CVM/SRE.

9.4.9. O ressarcimento a que se refere à cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

9.4.10. 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.

9.4.11. 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.

9.4.11.1. Quando houver negativa para custeio de tais despesas, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI.

9.4.11.2. 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.

9.4.11.3. 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, exclusivamente com recursos a serem aportados pela Devedora, ou, em caso de sua insuficiência pelo Patrimônio Separado, pelos investidores, conforme o caso.

9.5. 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.

9.5.1. 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.

9.5.2. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 9.5 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.

9.6. 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 9.3 acima, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação.

9.7. 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 9.5, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.8. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário dos CRI em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

9.8.1. 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.

9.8.2. Juntamente com a comunicação do item 9.8.1 acima, devem ser encaminhadas pelo novo Agente Fiduciário dos CRI à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM nº 17.

9.9. 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.

9.10. 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.

9.11. 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.

9.12. 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.

9.13. 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.

10. Liquidação do Patrimônio Separado

10.1. 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 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá realizar imediata e transitariamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pela 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.

10.2. Convocação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias contados da ciência do disposto na cláusula 10.1 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 para a primeira convocação 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.

10.2.1. A destituição e substituição da Securitizadora 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 Securitizadora;
- (iii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos a deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; ou
- (iii) em qualquer hipótese deliberada em Assembleia Especial.

10.2.2. Na hipótese prevista no item (i) acima, deverão ser observadas as cláusulas 8.11 e seguintes deste Termo de Securitização.

10.2.3. Na hipótese prevista no item (ii) acima, deverão ser observadas as cláusulas 10.1, 10.2, 10.2.4 e seguintes deste Termo de Securitização.

10.2.4. 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 Securitizadora na administração do Patrimônio Separado é de 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

10.3. 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.

10.4. 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.

10.4.1. 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 10.2 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.

10.4.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, da CCB 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, Garantias 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, 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, Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

10.4.3. 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.

10.4.4. 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.

11. Assembleia Especial

11.1. 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.

11.1.1. 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.

11.2. 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.

11.3. 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 10.2 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 e a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência.

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

11.3.2. 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.

11.3.3. Especificamente nos casos de Assembleias Especiais convocadas para definição de um novo parâmetro em substituição à Taxa DI, conforme previsto na cláusula 3.1.1 e seguintes deste Termo de Securitização, em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na primeira convocação, deverá ser convocada nova Assembleia Especial em data diversa e, na segunda

convocação, não havendo quórum de instalação e/ou deliberação, segundo os critérios constantes deste Termo de Securitização, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, pela Devedora, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI prevista acima ou da data em que a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI prevista acima deveria ser instalada, em segunda convocação, sob pena de, em não o fazendo, a Devedora ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos na CCB e neste Termo de Securitização. Neste caso, para cálculo da remuneração aplicável no resgate da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

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

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

11.3.6. 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 11.3.6 abaixo.

11.3.7. 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.

11.3.8. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula 11.3, 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.

11.4. 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.



11.5. Instalação: Exceto de previsto de outra forma neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos Titulares dos CRI presentes.

11.6. 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.

11.7. Consulta Formal: Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica - <https://validar.it.gov.br/>) e/ou publicação, nos termos previstos neste Instrumento, enviados para a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quórum previstos dos documentos da emissão. Sendo certo que os Titulares dos CRI terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias e o prazo máximo de 20 (vinte) dias para manifestação.

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

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

11.10. 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.

11.11. 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.

11.12. 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.

11.12.1. 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 dos CRI e às datas de pagamento da amortização

de principal; **(b)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(c)** ao prazo de amortização e vencimento dos CRI; **(d)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(e)** aos Eventos de Vencimento Antecipado da CCB; **(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 Securitizadora, cujos quóruns são os legais e estão previstos neste Termo de Securitização.

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

11.14. 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.

11.15. 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.

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

12. Despesas da Emissão

12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na Lei 9.514 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 Contrato de Cessão, 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.

12.1.1. A remuneração definida nesta cláusula 12.1 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.

12.1.2. 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.

12.1.3. Os valores referidos nesta cláusula 12.1 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.

12.1.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis onde estão localizados os empreendimentos desenvolvidos pelas SPE Incorporadoras e/ou sobre os próprios empreendimentos desenvolvidos pelas SPE Incorporadoras, poderá a Emissora fazê-lo, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na cláusula 11.12 acima.

12.2. 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 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 judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário dos CRI 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 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 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 Contrato de Cessão, 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; e (5) Remuneração Extraordinária da Securitizadora: Após a emissão dos CRI, por demanda adicional da Devedora, incluindo aqui inadimplemento e/ou descumprimentos ocasionados pela mesma, será devido à Emissora remuneração adicional por hora homem de trabalho, equivalente à R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais), dedicado a quaisquer atividades relacionadas à presente Emissão, que não representem a regular prestação de serviços relacionados à administração do Patrimônio Separado (“Fee Adicional”), tais como,

reestruturação, a participação da Emissora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, assembleias gerais extraordinárias presenciais ou virtuais e a elaboração e/ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, notificações, acompanhamento de registros, descumprimentos, execução de garantias, atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (iv) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e, (v) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação (“Reestruturação”). O Fee Adicional não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, tais como, publicações, registros, contratação de assessor legal, etc., cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora;

- (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 tal assessor legal;
- (n) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, sendo que os valores indicados nos itens (l) e (m) 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 neste Termo de Securitização.

12.3. 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 12.2 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.

12.3.1. 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.

12.3.2. 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.

12.3.3. 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.

12.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas cláusulas 12.2 e 12.3 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; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

12.4.1. 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.

12.4.2. Em razão do quanto disposto nas cláusulas 12.4 e 12.4.1 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 Cedente 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.

12.5. 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.

12.5.1. 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.

13. Tratamento tributário aplicável aos Investidores

13.1. 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.

13.2. 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.

13.2.1. 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.

13.3. 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% (dezesete 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.

13.4. 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.

13.5. 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.

13.6. 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.

13.7. 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.



14. Publicidade

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

14.1.1. 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.

15. Registro do Termo de Securitização

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

16. Notificações

16.1. 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

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano

CEP: 01451-000, São Paulo - SP

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

Telefone: +55 (11) 3074-4900

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

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.: Ana Eugênia de Jesus Souza

Telefone: (11) 3030-7177

e-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para acesso ao Sistema e/ou cumprimento de obrigações).

16.2. 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.

16.3. 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.

16.3.1. 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.

16.4. Exceto pelas obrigações assumidas neste Contrato de Cessão que estabeleçam formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Contrato de Cessão 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.

16.4.1. Para os fins deste Contrato de Cessão, 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.

17. Riscos

17.1. 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.

17.2. O Formulário de Referência mais atual da Devedora na data deste Termo de Securitização é o “Formulário de Referência - 2024”, sendo certo que as informações do referido Formulário de Referência da Devedora não foi objeto de qualquer investigação independente por parte da Emissora e de diligência legal para fins da Oferta, 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 Devedora e do Formulário de Referência da Emissora.

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 ao 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 pela Devedora. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem

ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortização 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 Concentração de Crédito da Operação: 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 na CCB e no Contrato de Cessão. 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 os investidores qualificados e 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 deles 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, os Titulares dos CRI poderão ser impactados pela possibilidade de a Emissora 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 atuação da Emissora como companhia securitizadora 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, os 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 seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

- (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. Adicionalmente, nos termos da CCB, a Devedora assumiu a responsabilidade por qualquer eventual cobrança referente a IOF incidente na operação, caso os recursos captados não sejam destinados na forma estabelecida na CCB. Caso esse tributo não seja pago pela Devedora, a cobrança poderá ser feita do Patrimônio Separado.
- (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 e 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, 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 não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
- (q) Risco de Amortização Extraordinária Facultativa da CCB e/ou de Resgate Antecipado Facultativo da CCB: Os CRI estão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária e resgate antecipado total, inclusive, mas não exclusivamente, nos casos de pré-pagamento dos valores devidos pela Devedora em razão da CCB, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa, do Resgate Antecipado Facultativo e/ou da ocorrência de vencimento antecipado da CCB (incluindo, sem limitação, em caso de não destinação dos recursos captados pela CCB 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, considerando, ainda, a ausência de fundos de despesas ou de reserva no âmbito desta Operação de Securitização, 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 12.4 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 e às Sociedades, não abrangendo análise: (1) da Emissora, (2) de contratos financeiros da Devedora ou das Sociedades; (3) dos sócios/acionistas da Devedora; (4) dos imóveis em que serão desenvolvidos os Empreendimentos Alvo; (5) do balanço patrimonial da Devedora e das Sociedades, e/ou (6) a 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 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, incluindo, mas sem limitação, procedimentos judiciais e administrativos, débitos fiscais, trabalhistas e/ou ambientais, que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.
- (v) Risco relacionado às Garantias: Na presente data, as garantias outorgadas, nos termos do Contrato de Cessão e do Contrato de AF de Quotas, não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os respectivos contratos e seus documentos acessórios não foram registrados nos cartórios competentes e/ou na junta comercial competente, conforme o caso. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos e no Contrato de Cessão. Desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias e de órgãos públicos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.
- (w) Risco de Insuficiência das Garantias. 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.
- (x) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade 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.

- (y) Risco decorrente do descasamento do pagamento dos Juros Remuneratórios da CCB e do pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI. Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de Juros Remuneratórios relacionados à CCB serão feitos com base na Taxa DI, divulgado com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento de Juros Remuneratórios da CCB. No mesmo sentido, todos os pagamentos relacionados aos CRI serão feitos com base em tais índices, divulgados com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor dos Juros Remuneratórios dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgado nas respectivas Datas de Pagamento dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI.
- (z) 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. 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. 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 realizarem o pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI e/ou as Garantias constituídas no âmbito da Emissão.
- (aa) 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.
- (bb) 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.

18. Disposições finais

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

18.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

18.3. O presente Termo de Securitização 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.

18.4. 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.

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

18.6. O Agente Fiduciário 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.

18.7. 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.

19. Classificação de risco

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

20. Assinatura Eletrônica

20.1. As Partes 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 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 Termo de Securitização.

20.2. Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste Termo de Securitização por todos os seus signatários, as Partes 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.

21. Foro

21.1. 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.

21.2. 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.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização, de forma eletrônica, dispensada a presença de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo/SP, 18 de março de 2025.

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

(As assinaturas seguem na próxima página)



(Página de assinatura do Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 86ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Ana Carolina Briante Eiler

CPF: 420.428.228-84

E-mail: ana.eiler@habitasec.com.br

Nome: Cristiane Monique Araujo Martins

CPF: 412.787.788-02

E-mail: cristiane.martins@habitasec.com.br

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário dos CRI

Nome: Walter Pellecchia Neto

CPF: 212.551.168-11

E-mail: wpn@vortex.com.br

Nome: Renata Neves de Carvalho

CPF: 368.104.838-02

E-mail: rnc@vortex.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 86ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 18 DE MARÇO DE 2025

Características dos Créditos Imobiliários

CCB

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo, 18 de março de 2025
---------------------------------	--------------------------------

<i>Cédula de Crédito Bancário nº 10010762-1, referente a Crédito Imobiliário</i>					
1. CREDOR					
RAZÃO SOCIAL: OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plinio Brasil Milano, nº 567, sala 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis					
CEP	90.520-002	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS

2. EMITENTE					
RAZÃO SOCIAL: HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.					
CNPJ: 49.263.189/0001-02					
ENDEREÇO: Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia					
CEP	08780-500	CIDADE	Mogi das Cruzes	UF	SP

3. TÍTULO					
“Cédula de Crédito Bancário nº 10010762-1, referente a Crédito Imobiliário”, emitida pela HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. , já qualificada, em 18 de março de 2025, no valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), em favor da OXY COMPANHIA HIPOTECARIA S.A. , já qualificada.					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:					
6.1. Imóvel objeto dos Créditos Imobiliários: (i) O imóvel objeto da matrícula nº 64.840 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, localizado na Rua Dr. Benedicto Laporte Vieira da Motta, S/N, Vila Mogilar, Mogi das Cruzes - SP, CEP 08773-325; e (ii) o imóvel objeto da matrícula nº 84.054 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, localizado na Rua Dom Jaime de Barros Câmara, nº 220, São Bernardo do Campo - SP, CEP 09895-400.					

6.2. Imóveis objeto das garantias reais dos Créditos Imobiliários:

A CCB não possui garantia real.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo Total	1.806 (mil oitocentos e seis) dias contados da Data de Emissão.
Valor do Principal	R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária	O Valor do Principal não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios	Taxa DI + Spread de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano.
Data de Vencimento Final	26 de fevereiro de 2030.
Encargos Moratórios	(a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios; e (b) multa de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.
Periodicidade de Pagamentos do Valor Principal e da Remuneração	O Valor do Principal será pago conforme cronograma previsto na CCB. Os Juros Remuneratórios serão pagos conforme cronograma previsto na CCB.
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB.
Garantias	A CCB não conta com garantias.

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 86ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 18 DE MARÇO DE 2025

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
Emissão	18/03/2025	0,0000%	-
1	28/03/2025	0,0000%	Não
2	29/04/2025	0,0000%	Não
3	30/05/2025	0,0000%	Não
4	27/06/2025	0,0000%	Não
5	30/07/2025	0,0000%	Não
6	29/08/2025	0,0000%	Não
7	29/09/2025	0,0000%	Não
8	30/10/2025	0,0000%	Não
9	28/11/2025	0,0000%	Não
10	30/12/2025	0,0000%	Não
11	30/01/2026	0,0000%	Não
12	27/02/2026	0,0000%	Não
13	30/03/2026	0,0000%	Sim
14	29/04/2026	0,0000%	Sim
15	29/05/2026	0,0000%	Sim
16	29/06/2026	0,0000%	Sim
17	30/07/2026	0,0000%	Sim
18	28/08/2026	0,0000%	Sim
19	29/09/2026	0,0000%	Sim
20	30/10/2026	0,0000%	Sim
21	27/11/2026	0,0000%	Sim
22	30/12/2026	0,0000%	Sim
23	29/01/2027	0,0000%	Sim
24	26/02/2027	0,0000%	Sim
25	30/03/2027	0,0000%	Sim
26	29/04/2027	0,0000%	Sim
27	28/05/2027	0,0000%	Sim

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
28	29/06/2027	0,0000%	Sim
29	30/07/2027	0,0000%	Sim
30	30/08/2027	0,0000%	Sim
31	29/09/2027	0,0000%	Sim
32	29/10/2027	0,0000%	Sim
33	29/11/2027	0,0000%	Sim
34	30/12/2027	0,0000%	Sim
35	28/01/2028	0,0000%	Sim
36	25/02/2028	20,0000%	Sim
37	30/03/2028	0,0000%	Sim
38	28/04/2028	0,0000%	Sim
39	30/05/2028	0,0000%	Sim
40	29/06/2028	0,0000%	Sim
41	28/07/2028	0,0000%	Sim
42	30/08/2028	25,0000%	Sim
43	29/09/2028	0,0000%	Sim
44	30/10/2028	0,0000%	Sim
45	29/11/2028	0,0000%	Sim
46	29/12/2028	0,0000%	Sim
47	30/01/2029	0,0000%	Sim
48	27/02/2029	33,3333%	Sim
49	29/03/2029	0,0000%	Sim
50	27/04/2029	0,0000%	Sim
51	30/05/2029	0,0000%	Sim
52	29/06/2029	0,0000%	Sim
53	30/07/2029	0,0000%	Sim
54	30/08/2029	50,0000%	Sim
55	28/09/2029	0,0000%	Sim
56	30/10/2029	0,0000%	Sim
57	29/11/2029	0,0000%	Sim
58	28/12/2029	0,0000%	Sim
59	30/01/2030	0,0000%	Sim
60	27/02/2030	100,0000%	Sim

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 86ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 18 DE MARÇO DE 2025

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 de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 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 da 1ª (primeira) série da sua 86ª (octogésima sexta) emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (a) verificou, em conjunto com o assessor legal da Oferta, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 86ª 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 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário dos CRI”); e (ii) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (a) os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) decorrentes da CCB (conforme definido no Termo de Securitização); (b) pelas Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); (c) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); (d) a CCB foi devidamente transferida, de modo que se encontra sob sua titularidade perante a B3 e (e) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (d), acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

São Paulo, 18 de março de 2025.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Ana Carolina Briante Eiler

Nome: Cristiane Monique Araujo Martins



CPF: 420.428.228-84

E-mail: ana.eiler@habitasec.com.br

CPF: 412.787.788-02

E-mail: cristiane.martins@habitasec.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 86ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 18 DE MARÇO DE 2025

Declaração da Emissora, na qualidade de distribuidora

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, 9º andar, conjunto 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 e instituição responsável pela distribuição da oferta pública de distribuição, dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série de sua 86ª (octogésima sexta) emissão (“Emissão”), 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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário dos CRI”), **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 no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 86ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Helbor Empreendimentos S.A.*” referente à Emissão.

São Paulo, 18 de março de 2025.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Ana Carolina Briante Eiler

CPF: 420.428.228-84

E-mail: ana.eiler@habitasec.com.br

Nome: Criastiane Monique Araujo Martins

CPF: 412.787.788-02

E-mail: cristiane.martins@habitasec.com.br



ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 86ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 18 DE MARÇO DE 2025

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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 86ª
Número da Série: 1ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 50.000 (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, 18 de março de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza
CPF: 009.635.843-24



E-mail: eq@vortex.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 86ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 18 DE MARÇO DE 2025

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 no período:

Ti p o	Emissor	Código If	Valor	Quan- tidade	Remune- ração	Emi- ssão	Sé- rie	Data de Emissão	Venci- mento	Apelido	Inadimple- mento no Perí- odo	Garantias
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	16H015 6564	R\$ 22.400.000,00	22400	IPCA + 10,5000 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	PORTO QUALITY	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19F092 2610	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 1,5000 %	1	15 3	19/06/2019	23/06/2025	OUTLET BRASILIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19G022 8153	R\$ 179.780.000,00	179780	IPCA + 6,0000 %	1	14 8	17/07/2019	26/07/2034	HBR MULTI ATIVOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo, Fiança
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19K113 9273	R\$ 41.884.000,00	41884	IPCA + 6,5000 %	1	17 8	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19K113 9274	R\$ 10.471.000,00	10471	IPCA + 14,0000 %	1	17 9	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19L082 3309	R\$ 63.000.000,00	63000	IPCA + 6,2500 %	1	18 1	12/12/2019	12/12/2034	EVOLUTION	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19L090 6182	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 12,0000 %	1	18 3	20/12/2019	21/12/2029	CALÇADA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



C	HABITASEC SECU- RITIZADORA S.A	20F071 7398	R\$ 6.500.000, 00		IPCA + 13,0000 %	1	20 0	15/06/2 020	18/07 /2024	INFINITA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECU- RITIZADORA S.A	20F071 8010	R\$ 6.500.000, 00	6500	IPCA + 14,0000 %	1	1	15/06/2 020	18/07 /2024	INFINITA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECU- RITIZADORA S.A	20F071 8024	R\$ 6.500.000, 00	6500	IPCA + 15,9000 %	1	2	15/06/2 020	18/07 /2024	INFINITA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECU- RITIZADORA S.A	20F071 8722	R\$ 7.280.000, 00	7280	IPCA + 11,0000 %	1	3	15/06/2 020	18/07 /2024	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECU- RITIZADORA S.A	20J003 0144	R\$ 25.500.000 ,00	25500	IPCA + 5,3800 %	1	5	01/10/2 020	25/09 /2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
C	HABITASEC SECU- RITIZADORA S.A	20J003 0180	R\$ 25.500.000 ,00	25500	5,38% %	1	6	01/10/2 020	25/09 /2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
C	HABITASEC SECU- RITIZADORA S.A	20J003 3610	R\$ 25.500.000 ,00	25500	IPCA + 5,3800 %	1	7	01/10/2 020	25/09 /2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
C	HABITASEC SECU- RITIZADORA S.A	20J086 4669	R\$ 15.000.000 ,00	15000	IPCA + 8,5000 %	1	18 9	28/10/2 020	10/10 /2028	FAMPA-EKKO-PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C	HABITASEC SECU- RITIZADORA S.A	20K079 7915	R\$ 10.300.000 ,00	10300	IPCA + 14,0000 %	1	21 7	24/11/2 020	19/11 /2024	INFINITA PARQUE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C	HABITASEC SECU- RITIZADORA S.A	20L055 1394	R\$ 20.000.000 ,00	20000	IPCA + 12,0000 %	1	22 0	09/12/2 020	15/12 /2024	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C	HABITASEC SECU- RITIZADORA S.A	20L068 7995	R\$ 33.611.000 ,00	33611	IPCA + 7,8500 %	1	19 5	11/12/2 020	22/12 /2026	BREAD 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECU- RITIZADORA S.A	20L076 5928	R\$ 33.000.000 ,00	33000	IPCA + 7,5000 %	1	22 1	28/12/2 020	15/06 /2036	AURA REBOUÇAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
C	HABITASEC SECU- RITIZADORA S.A	20L078 9248	R\$ 10.750.000 ,00	10750	IPCA + 12,6800 %	1	22 3	21/12/2 020	25/02 /2025	NEX LIKE BENTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECU- RITIZADORA S.A	20L078 9249	R\$ 10.750.000 ,00	10750	IPCA + 12,6800 %	1	22 4	21/12/2 020	25/02 /2025	NEX LIKE BENTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECU- RITIZADORA S.A	21B056 4516	R\$ 9.500.000, 00	9500	IPCA + 8,5000 %	1	21 9	09/02/2 021	21/02 /2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B0591503	R\$ 2.500.000,00	2500	IPCA + 8,5000 %	1	23 09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21C0164377	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 9,0000 %	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
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B0760582	R\$ 9.203.000,00	9203	IPCA + 14,0000 %	1	22 22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B0760584	R\$ 9.203.000,00	9203	IPCA + 14,0000 %	1	22 22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B0760585	R\$ 9.204.000,00	9204	IPCA + 14,0000 %	1	22 22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21C0731719	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 8,5000 %	1	23 19/03/2021	15/03/2031	EKKOPARK II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D0864252	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 9,5000 %	1	25 22/04/2021	21/05/2031	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D0864253	R\$ 9.400.000,00	9400	IPCA + 9,5000 %	1	25 22/04/2021	21/08/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D0864254	R\$ 6.100.000,00	6100	IPCA + 9,5000 %	1	25 22/04/2021	21/05/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D0864263	R\$ 7.400.000,00	7400	IPCA + 9,5000 %	1	25 22/04/2021	22/01/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D0864264	R\$ 5.800.000,00	5800	IPCA + 9,5000 %	1	25 22/04/2021	21/09/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D0864265	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 9,5000 %	1	25 22/04/2021	23/07/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21E0048439	R\$ 26.000.000,00	26000	IPCA + 7,5000 %	1	25 03/05/2021	10/07/2032	AURA VILA MASCOTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21F0211653	R\$ 100.000.000,00	10000 0	IPCA + 6,0000 %	1	21 08/06/2021	21/06/2036	RIO AVE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21F0189140	R\$ 45.000.000,00	45000	IPCA + 8,0000 %	1	19 04/06/2021	23/06/2026	VIC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança

C	HABITASEC SECU-	21F103	R\$ 9.000.000,00				24	14/06/2	23/07			
RI	RITIZADORA S.A	7235		9000	12,5%	1	7	021	/2030	BUSSOLARO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C	HABITASEC SECU-	21G050	R\$ 124.966.000,00	12496	IPCA + 5,0000 %	1	24	07/07/2	25/06			
RI	RITIZADORA S.A	7867		6			2	021	/2036	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C	HABITASEC SECU-	21G073	R\$ 7.000.000,00		IPCA + 10,0000 %		26	19/07/2	21/07	JOAQUIM TA-VORA		
RI	RITIZADORA S.A	3018		7000		1	1	021	/2026		Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Hipoteca de Imovel
C	HABITASEC SECU-	21G073	R\$ 7.000.000,00		IPCA + 10,0000 %		26	19/07/2	21/07	JOAQUIM TA-VORA		
RI	RITIZADORA S.A	3026		7000		1	2	021	/2026		Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Hipoteca de Imovel
C	HABITASEC SECU-	21H095	R\$ 24.800.000,00		IPCA + 8,5000 %		24	20/08/2	15/02	AURA VILA MARI-ANA		
RI	RITIZADORA S.A	3104		24800		1	5	021	/2038		Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
C	HABITASEC SECU-	21H095	R\$ 27.100.000,00		IPCA + 8,5000 %		24	20/08/2	15/02	AURA VILA MARI-ANA		
RI	RITIZADORA S.A	3114		27100		1	6	021	/2038		Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
C	HABITASEC SECU-	21I060	R\$ 9.335.000,00		IPCA + 10,0000 %		27	06/09/2	21/08	JOAQUIM VILA MADALENA		
RI	RITIZADORA S.A	0458		9335		1	9	021	/2026		Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
C	HABITASEC SECU-	21I094	R\$ 3.500.000,00		IPCA + 10,0000 %		28	06/09/2	21/08	JOAQUIM VILA MADALENA		
RI	RITIZADORA S.A	0475		3500		1	0	021	/2026		Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
C	HABITASEC SECU-	21I094	R\$ 3.500.000,00		IPCA + 10,0000 %		28	06/09/2	21/08	JOAQUIM VILA MADALENA		
RI	RITIZADORA S.A	0482		3500		1	1	021	/2026		Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
C	HABITASEC SECU-	21I094	R\$ 3.665.000,00		IPCA + 10,0000 %		28	06/09/2	21/08	JOAQUIM VILA MADALENA		
RI	RITIZADORA S.A	0484		3665		1	2	021	/2026		Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
C	HABITASEC SECU-	21I094	R\$ 6.400.000,00		IPCA + 10,0000 %		28	06/09/2	21/08	JOAQUIM VILA MADALENA		
RI	RITIZADORA S.A	0485		6400		1	3	021	/2026		Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
C	HABITASEC SECU-	21I094	R\$ 7.000.000,00		IPCA + 10,0000 %		28	06/09/2	21/08	JOAQUIM VILA MADALENA		
RI	RITIZADORA S.A	0486		7000		1	4	021	/2026		Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
C	HABITASEC SECU-	21I077	R\$ 30.000.000,00		IPCA + 7,0000 %		27	14/09/2	25/08	VCA		
RI	RITIZADORA S.A	6342		30000		1	3	021	/2031		Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
C	HABITASEC SECU-	21I082	R\$ 89.800.000,00		IPCA + 7,1000 %		28	22/09/2	25/06	REALIZA II		
RI	RITIZADORA S.A	6412		89800		1	5	021	/2028		Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
C	HABITASEC SECU-	21I079	R\$ 20.000.000,00		IPCA + 7,0000 %		27	14/09/2	25/08	VCA		
RI	RITIZADORA S.A	8465		20000		1	4	021	/2031		Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

			R\$		IPCA +								
C	HABITASEC SECU-	21L086	23.000.000		13,0000		31	10/12/2	21/11				
RI	RITIZADORA S.A	8593	,00	23000	%	1	2	021	/2031	ALEGRIA II	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Penhor de Ações
			R\$		IPCA +								
C	HABITASEC SECU-	21L086	23.000.000		13,0000		31	10/12/2	21/11				
RI	RITIZADORA S.A	8658	,00	23000	%	1	3	021	/2031	ALEGRIA II	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
			R\$		IPCA +								
C	HABITASEC SECU-	21L096	7.000.000,		10,0000		29	20/12/2	24/12				
RI	RITIZADORA S.A	7403	00	7000	%	1	5	021	/2025	MANHATTAN NY	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
			R\$		IPCA +								
C	HABITASEC SECU-	21L096	6.500.000,		10,0000		29	20/12/2	24/12				
RI	RITIZADORA S.A	7444	00	6500	%	1	6	021	/2025	MANHATTAN NY	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
			R\$		IPCA +								
C	HABITASEC SECU-	21L096	6.500.000,		10,0000		29	20/12/2	24/12				
RI	RITIZADORA S.A	7448	00	6500	%	1	7	021	/2025	MANHATTAN NY	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
			R\$		IPCA +								
C	HABITASEC SECU-	21L096	4.500.000,		10,0000		29	20/12/2	24/12				
RI	RITIZADORA S.A	7455	00	4500	%	1	8	021	/2025	MANHATTAN NY	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
			R\$		IPCA +								
C	HABITASEC SECU-	21L096	3.278.000,		10,0000		29	20/12/2	24/12				
RI	RITIZADORA S.A	7490	00	3278	%	1	9	021	/2024	MANHATTAN NY	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
			R\$		IPCA +								
C	HABITASEC SECU-	21L096	7.000.000,		13,0000		30	20/12/2	24/12				
RI	RITIZADORA S.A	7494	00	7000	%	1	0	021	/2025	MANHATTAN NY	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
			R\$		IPCA +								
C	HABITASEC SECU-	21L096	6.500.000,		13,0000		30	20/12/2	24/12				
RI	RITIZADORA S.A	7495	00	6500	%	1	1	021	/2025	MANHATTAN NY	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
			R\$		IPCA +								
C	HABITASEC SECU-	21L096	6.500.000,		13,0000		30	20/12/2	24/12				
RI	RITIZADORA S.A	7496	00	6500	%	1	2	021	/2025	MANHATTAN NY	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
			R\$		IPCA +								
C	HABITASEC SECU-	21L096	4.500.000,		13,0000		30	20/12/2	24/12				
RI	RITIZADORA S.A	7500	00	4500	%	1	3	021	/2025	MANHATTAN NY	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
			R\$		IPCA +								
C	HABITASEC SECU-	21L096	3.278.000,		13,0000		30	20/12/2	24/12				
RI	RITIZADORA S.A	7522	00	3278	%	1	4	021	/2025	MANHATTAN NY	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
			R\$		IPCA +								
C	HABITASEC SECU-	22A075	5.200.000,		14,0300		32	07/01/2	25/12				
RI	RITIZADORA S.A	9327	00	5200	%	1	1	022	/2025	CO HAUT 01	Inadimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
			R\$		IPCA +								
C	HABITASEC SECU-	22A075	4.900.000,		14,0300		32	07/01/2	25/12				
RI	RITIZADORA S.A	9361	00	4900	%	1	2	022	/2025	CO HAUT 01	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
			R\$		IPCA +								
C	HABITASEC SECU-	22A075	4.900.000,		14,0300		32	07/01/2	25/12				
RI	RITIZADORA S.A	9371	00	4900	%	1	3	022	/2025	CO HAUT 01	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
			R\$		IPCA +								

C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22A0791137	R\$ 38.000.000,00	38000	IPCA + 7,5000 %	1	32	18/01/2022	15/07/2038	AURA CAMPO BELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Seguro
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22A1127471	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 12,6825 %	1	31	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22B0337860	R\$ 57.000.000,00	57000	IPCA + 9,0000 %	1	32	10/02/2022	20/01/2026	GRUPO ESTRUTURA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22D0844981	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 13,0000 %	1	34	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22D0845146	R\$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 13,0000 %	1	34	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22D0845162	R\$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 13,0000 %	1	34	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22D0895765	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 13,0000 %	1	34	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22D0897027	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 13,0000 %	1	34	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22D0902937	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 13,0000 %	1	34	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22E1211649	R\$ 85.000.000,00	85000	CDI + 3,0000 %	7	1	27/05/2022	07/06/2027	HELBOR V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22F1135958	R\$ 16.800.000,00	16800	IPCA + 9,5000 %	3	1	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22F1162246	R\$ 4.200.000,00	4200	IPCA + 12,0000 %	3	2	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22H1737532	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 9,2000 %	14	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	CARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22H1737558	R\$ 11.300.000,00	11300	CDI + 4,0000 %	15	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	CARANDA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22G1166026	R\$ 12.000.000,00	12000	CDI + 7,0000 %	1	34	22/07/2022	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22I1560033	R\$ 58.420.000,00	58420	IPCA + 9,2500 %	16	1	23/09/2022	22/09/2032	BREAD 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J0268287	R\$ 76.125.000,00	76125	8,5%	6	1	05/10/2022	24/10/2034	FRAGNANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J0268409	R\$ 55.875.000,00	55875	3,5%	6	2	05/10/2022	24/10/2034	FRAGNANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J1411295	R\$ 16.689.000,00	16689	CDI + 5,5000 %	18	1	31/10/2022	23/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J1411297	R\$ 15.322.000,00	15322	CDI + 5,5000 %	18	2	31/10/2022	23/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J1411300	R\$ 13.500.000,00	13500	CDI + 7,5000 %	1	2	28/10/2022	18/07/2024	INFINITA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22L1013767	R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 3,0000 %	22	1	09/12/2022	29/11/2028	HELBOR VALORA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23B0432351	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 7,0000 %	1	4	14/02/2023	21/02/2025	INFINITA LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23D1245828	R\$ 48.652.000,00	48652	IPCA + 12,0000 %	1	3	12/04/2023	15/05/2026	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20J0947707	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 53,8000 %	1	8	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20J0947706	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 53,8 %	1	9	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20J0947705	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 53,8000 %	1	0	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	14I0103933	R\$ 45.973.330,65	135	IPCA + 7,1215 %	1	8	19/09/2014	13/12/2023	CONTAX	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20E1055012	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 8,5000 %	1	93	11/05/2020	30/01/2025	HABITASEC NEX CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23H1753231	R\$ 7.850.000,00	7850	IPCA + 10,6800 %	30	1	23/08/2023	21/11/2030	BONELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23I206	R\$ 40.000.000,00	40000	10%	33	ÚN	22/09/2028	15/09/2028	MSB TRIU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23J200	R\$ 8.877.000,00	8877	12%	31	ÚN	24/10/2023	22/10/2038	MIRANTE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23K151	R\$ 100.000.000,00	10000	CDI + 3,0000 %	40	ÚN	13/11/2023	29/11/2028	HELBOR (QUOTAS)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança de Outros
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23K226	R\$ 100.000.000,00	10000	CDI + 2,0000 %	38	ÚN	17/11/2023	16/11/2026	ECON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23K251	R\$ 80.000.000,00	80000	12,8439 %	43	ÚN	24/11/2023	26/11/2027	HELBOR PRESIDENTE PRUDENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23K266	R\$ 54.000.000,00	54000	IPCA + 11,0000 %	41	1	27/11/2023	27/11/2038	MONTES CLAROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24A278	R\$ 55.000.000,00	55000	CDI + 6,0000 %	48	1	24/01/2024	26/01/2026	REALIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24B181	R\$ 17.469.000,00	17469	12,0000 %	29	ÚN	15/02/2024	21/01/2039	ITAOBIM	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária, Fiança
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24C158	R\$ 27.265.000,00	27265	CDI + 2,0000 %	51	1	11/03/2024	25/09/2029	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24C158	R\$ 20.511.000,00	20511	CDI	51	2	11/03/2024	25/09/2029	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24C158	R\$ 164.898.000,00	16489	12,5908 %	51	3	11/03/2024	25/09/2029	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24C158	R\$ 37.326.000,00	37326	7,704% IPCA + 10,0000 %	51	4	11/03/2024	25/09/2029	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24C163	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 13,0000 %	1	35	15/03/2024	26/04/2027	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24C163	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 11,0000 %	1	35	15/03/2024	26/04/2027	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24D285	R\$ 95.000.000,00	95000	11,0000 %	55	ÚN	12/04/2024	15/04/2029	MSB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



C	HABITASEC SECU-	24E139	R\$ 60.000.000				ÚN	09/05/2	26/05			
RI	RITIZADORA S.A	4847	,00	60000	3,75%	52	ICA	024	/2028	CAIXA ECON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
C	HABITASEC SECU-	24H209	R\$ 60.000.000				ÚN	30/08/2	22/10			
RI	RITIZADORA S.A	6783	,00	60000	10%	63	ICA	024	/2040	REALIZA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
C	HABITASEC SECU-	24I247	R\$ 102.000.00	10283	CDI +		ÚN	23/09/2	28/10			
RI	RITIZADORA S.A	7779	7,655	0	8,0000 %	70	ICA	024	/2027	REALIZA II ATIVOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros
C	HABITASEC SECU-	CRA024	R\$ 50.000.000		CDI +			06/11/2	07/11			
A	RITIZADORA S.A	00ASY	,00	50000	5,5000 %	69	1	024	/2029	CULTURA	Adimplente	Fiança
C	HABITASEC SECU-	CRA024	R\$ 8.000.000,		CDI			06/11/2	07/11			
A	RITIZADORA S.A	00ASZ	00	8000		69	2	024	/2029	CULTURA	Adimplente	Fiança
C	HABITASEC SECU-	24K283	R\$ 15.000.000		CDI +			27/11/2	28/11			
RI	RITIZADORA S.A	0257	,00	15000	6,0000 %	75	1	024	/2028	UMÃ APENINOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de O- tros, Fundo
C	HABITASEC SECU-	24L281	R\$ 100.000.00	10000	CDI +		ÚN	19/12/2	28/12			
RI	RITIZADORA S.A	4870	0,00	0	3,0000 %	79	ICA	024	/2029	HELBOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
C	HABITASEC SECU-	23H449	R\$ 7.850.000,		IPCA +			23/08/2	21/11			
RI	RITIZADORA S.A	8402	00	7850	14,6800 %	30	2	023	/2030	BONELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 86ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 18 DE MARÇO DE 2025

1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA O EMPREENDIMENTO ALVO

EMPREENDIMENTO	Endereço	RGI	MATRÍCULA	CNPJ	Recursos Estimados	(%) Lastro
Hesa 138 Investimentos Ltda.	Rua Dr. Benedicto Laporte Vieira da Motta, S/N, Vila Mogilar, Mogi das Cruzes - SP	1ª Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes	64840	15.504.021/0001-11	30.000.000,00	60,00%
Hesa 197 Investimentos Imobiliários 2	Dom Jaime de Barros Câmara nº 220 São Bernardo do Campo	2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	84054	30.806.977/0001-61	20.000.000,00	40,00%
					50.000.000,00	

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



2. CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

EMPREENDI- MENTO +A4:J9	Cronograma de Destinação de Recurso								
	1º Semestre 2025	Percentual % do 1ºSe- mes- tre/2025	2º Semestre 2025	Percen- tual % do 2ºSemes- tre/2025	1º Semestre 2026	Percen- tual % do 1º Semes- tre/2026	2º Semestre 2026	Percen- tual % do 2º Semes- tre/2026	Total
Hesa 138 Investi- mentos Ltda	0,00	0%	6.835.000,00	22,78%	8.325.460,00	27,75%	14.839.540,00	49,47%	30.000.000,00
Hesa 197 Investi- mentos Ltda	0,00	0%	5.735.413,00	28,68%	8.735.829,00	43,68%	5.528.758,00	27,64%	20.000.000,00
								Total	50.000.000,00

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IX

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 86ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., CELEBRADO EM 18 DE MARÇO DE 2025

Modelo de Declaração da Instituição Custodiante

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, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados abaixo, na qualidade de instituição custodiante da *“Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”* (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida a CCI (conforme definido no Termo de Securitização, definido abaixo), vinculado como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da *1ª Série da 86ª* emissão da Habitasec Securitizadora S.A., nos termos do *“Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 86ª 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 da CCI perante a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

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, 18 de março de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Walter Pellecchia Neto

Nome: Renata Neves de Carvalho



CPF: 212.551.168-11
E-mail: wpn@vortex.com.br

CPF: 368.104.838-02
E-mail: rnc@vortex.com.br



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4ZV23-ST3G7-PEAXW-JU7FN

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

Ana Carolina Briante Eiler (CPF 420.428.228-84)

Renata Neves de Carvalho (CPF 368.104.838-02)

Walter Pellecchia Neto (CPF 212.551.168-11)

Cristiane Monique Araújo Martins (CPF 412.787.788-02)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4ZV23-ST3G7-PEAXW-JU7FN>

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

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