



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS

1ª E 2ª SÉRIES DA 97ª EMISSÃO DA



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS POR

LONGITUDE HORTOLANDIA CVA 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

LONGITUDE JAGUARIUNA CVA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

LONGITUDE MONTE MOR CVA 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A., e

LONGITUDE ITAIM PAULISTA MCMV 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

Cedentes

23 de setembro de 2025

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 97ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS POR LONGITUDE HORTOLANDIA CVA 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., LONGITUDE JAGUARIUNA CVA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., LONGITUDE MONTE MOR CVA 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A., E LONGITUDE ITAIM PAULISTA MCMV 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular,

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, com sede na Avenida Nove de Julho, n.º 4.939, conjunto 31, bairro Jardim Europa, cidade e estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, instituição financeira, com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

RESOLVEM celebrar este *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 97ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários cedidos por Longitude Hortolandia CVA 8 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda., Longitude Jaguariuna CVA 1 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda., Longitude Monte Mor CVA 3 Empreendimentos Imobiliarios SPE S.A., e Longitude Itaim Paulista MCMV 2 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda."*, para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 97ª Emissão da Emissora, de acordo com a Lei nº 9.514, a Lei nº 14.430 e a Resolução CVM 60, bem como demais regulamentações aplicáveis, e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES

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

1.1.1. Adicionalmente, **(a)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(b)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(c)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(d)** referências a qualquer

documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(e)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(f)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e **(g)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

<u>"Alienações Fiduciárias":</u>	A alienação fiduciária das Unidades, constituída em garantia do pagamento, pelo Devedores, dos Financiamentos Devedores.
<u>"Agente Fiduciário", "Agente Registrador" ou "Instituição Custodiante":</u>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima, instituição financeira, com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, responsável pelos interesses dos investidores.
<u>"ANBIMA":</u>	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DO MERCADO FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça Botafogo, nº 501, conjunto 704, bloco 2, Botafogo, CEP 22250-911, devidamente autorizada a autorregular e desenvolver o mercado financeiro e de capitais no âmbito nacional.
<u>"Amortização Extraordinária":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1 deste Termo.
<u>"Anúncio de Encerramento":</u>	O anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado na forma dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160.
<u>"Anúncio de Início":</u>	O anúncio de início da Oferta a ser divulgado na forma dos artigos 13 e 59, II, da Resolução CVM 160.
<u>"Assembleia Especial de Investidores":</u>	Significa a assembleia geral dos Titulares dos CRI, na forma da Resolução CVM 160.
<u>"Auditor Independente":</u>	Significa o Auditor Independente do Patrimônio Separado, contratado pela Emissora, qual seja, a MOORE MSLL LIMA LUCCHESI AUDITORES E CONTADORES LTDA. , sociedade com

	sede na Avenida Vereador José Diniz, n.º 3707, 4º andar, Brooklin Paulista, CEP 04603-905, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.159.736/0001-32.
" <u>Banco Liquidante</u> ":	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04.
" <u>B3</u> ":	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade anônima aberta, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010- 901, devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira.
" <u>Características da Carteira</u> ":	As características que devem ser observadas pelos Créditos Imobiliários, na data de cada Relatório, conforme apurado pelo Servicer, nos termos da Cláusula 2.11 deste Termo de Securitização.
" <u>CCI</u> ":	As Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem garantia real imobiliária, representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, emitidas por meio e nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
" <u>Cedente Arvo</u> ":	A LONGITUDE HORTOLANDIA CVA 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Ruas das Orquídeas, nº 737, sala 404, Corporate, Edifício Office Premium, Jardim Pompéia, CEP 13345- 040, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.905.840/0001-20.
" <u>Cedente Aura</u> ":	A LONGITUDE JAGUARIUNA CVA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua das Orquídeas, nº 737, sala 404, Corporate, Edifício Office Premium, Jardim Pompéia, Centro, CEP 13345-040, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.807.613/0001-61.

<u>"Cedente Epic":</u>	A LONGITUDE MONTE MOR CVA 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua das Orquídeas, nº 737, sala 404, Corporate, Edifício Office Premium, Jardim Pompéia, Centro, CEP 13345-040, inscrita no CNPJ sob o nº 44.334.004/0001-81.
<u>"Cedente Vibe":</u>	LONGITUDE ITAIM PAULISTA MCMV 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua das Orquídeas, nº 737, sala 404, Corporate, Edifício Office Premium, Jardim Pompéia, Centro, CEP 13345-040, inscrita no CNPJ sob o nº 32.294.833/0001-07.
<u>"Cedentes":</u>	Quando em conjunto, o Cedente Arvo, Cedente Aura, Cedente Epic e Cedente Vibe.
<u>"CETIP21":</u>	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente administrado e operacionalizado pela B3.
<u>"Condições Precedentes Cessão":</u>	São as condições precedentes que deverão ser cumpridas para a realização do pagamento do Valor da Cessão, pela Emissora aos Cedentes, com os recursos decorrentes da integralização dos CRI, nos termos previstos na Cláusula 2.1 do Contrato de Cessão.
<u>"Condições Precedentes Distribuição":</u>	São as condições elencadas na Cláusula 2.15 deste Termo de Securitização, que devem ser atendidas para que a Emissora realize a distribuição dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.
<u>"Condição Resolutiva Parcial da Cessão":</u>	As condições que, uma vez verificadas, ensejam na Resolução Parcial da Cessão com relação ao respectivo Crédito Imobiliário, quais sejam: (i) qualquer vício, incorreção, erro ou inexatidão de quaisquer das declarações prestadas pelos Cedentes nos itens 3.1 e 3.2 do Contrato de Cessão, referentes aos respectivos Créditos Imobiliários, ou pelo descumprimento de suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, (ii) vícios referentes à existência e validade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 5.5 do Contrato de Cessão; ou

	(iii) seja verificada, após a adoção das medidas previstas na Política de Cobrança, a inadimplência do respectivo Contrato de Compra e Venda por prazo superior 90 (noventa) dias consecutivos.
" <u>Conta Arrecadadora</u> ":	A conta nº 577078269-9, agência nº 1813, mantida junto à Caixa Econômica Federal, de titularidade da Emissora, para recebimento de todos e quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários.
" <u>Conta Cedente Arvo</u> ":	A conta nº 577254311-0, agência nº 3094, do banco Caixa Econômica Federal (104), de titularidade do Cedente Arvo.
" <u>Conta Cedente Aura</u> ":	A conta nº 577254299-7, agência nº 3094, do banco Caixa Econômica Federal (104), de titularidade do Cedente Aura.
" <u>Conta Cedente Epic</u> ":	A conta nº 577254185-0, agência nº 3094, do banco Caixa Econômica Federal (104), de titularidade do Cedente Epic.
" <u>Conta Cedente Vibe</u> ":	A conta nº 577254394-2, agência nº 3094, do banco Caixa Econômica Federal (104), de titularidade do Cedente Vibe.
" <u>Conta de Liquidação</u> ":	A conta corrente nº 41921-3, agência nº 7307, mantida junto ao Banco Itaú (cód. nº 341), de titularidade da Emissora.
" <u>Conta de Recebimento FIT Arvo</u> ":	A conta corrente nº 577254311-0, agência 3094, mantida junto ao banco Caixa Econômica Federal (104), de titularidade do Cedente Arvo, onde são recebidos os Direitos Creditórios de titularidade do Cedente Arvo.
" <u>Conta de Recebimento FIT Aura</u> ":	A conta corrente nº 577254299-7, agência 3094, mantida junto ao banco Caixa Econômica Federal (104), de titularidade do Cedente Aura, onde são recebidos os Direitos Creditórios de titularidade do Cedente Aura.
" <u>Conta de Recebimento FIT Epic</u> ":	A conta corrente nº 577254185-0, agência 3094, mantida junto ao banco Caixa Econômica Federal (104), de titularidade do Cedente Epic, onde são recebidos os Direitos Creditórios de titularidade do Cedente Epic.

<u>"Conta de Recebimento FIT Vibe":</u>	As contas correntes nº 577254394-2 e 575891035-6, agência 3094, mantida junto ao banco Caixa Econômica Federal (104), de titularidade do Cedente Vibe, onde são recebidos os Direitos Creditórios de titularidade do Cedente Vibe.
<u>"Conta de Recebimento FIT Cedentes":</u>	Quando em conjunto, a Conta de Recebimento FIT Arvo, a Conta de Recebimento FIT Aura, a Conta de Recebimento FIT Epic e a Conta de Recebimento FIT Vibe.
<u>"Contas Cedentes":</u>	Quando em conjunto, a Conta Cedente Arvo, Conta Cedente Aura, Conta Cedente Epic e Conta Cedente Vibe.
<u>"Conta Centralizadora":</u>	A conta nº 41918-9, agência nº 7307, do Banco Itaú (cód. nº 341), de titularidade da Emissora, para recebimento de todos e quaisquer recursos relativos aos Direitos Creditórios e centralização dos recursos do Patrimônio Separado.
<u>"Contrato de Cessão":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"</i> , celebrado entre os Cedentes, os Fiadores e a Emissora, por meio do qual os Cedentes cederam à Emissora os Créditos Imobiliários e os Direitos Creditórios.
<u>"Contratos de Compra e Venda Arvo":</u>	Os "Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel para Entrega Futura e Outras Avenças" e demais instrumentos de transferência de propriedade imobiliária a eles relacionados, incluindo os respectivos "Instrumentos Particulares de Confissão de Dívida", referentes às vendas das Unidades Arvo, pelo Cedente Arvo aos Devedores Arvo, conforme identificados no Anexo I.A do Contrato de Cessão.
<u>"Contratos de Compra e Venda Aura":</u>	Os "Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel para Entrega Futura e Outras Avenças" e demais instrumentos de transferência de propriedade imobiliária a eles relacionados, incluindo os respectivos "Instrumentos Particulares de Confissão de Dívida", referentes às vendas das Unidades Aura, pelo Cedente Aura aos Devedores Aura, conforme identificados no Anexo I.A do Contrato de Cessão.

<u>"Contratos de Compra e Venda Epic":</u>	Os "Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel para Entrega Futura e Outras Avenças" e demais instrumentos de transferência de propriedade imobiliária a eles relacionados, incluindo os respectivos "Instrumentos Particulares de Confissão de Dívida", referentes às vendas das Unidades Epic, pelo Cedente Epic aos Devedores Epic, conforme identificados no Anexo I.A do Contrato de Cessão.
<u>"Contratos de Compra e Venda Vibe":</u>	Os "Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel para Entrega Futura e Outras Avenças" e demais instrumentos de transferência de propriedade imobiliária a eles relacionados, incluindo os respectivos "Instrumentos Particulares de Confissão de Dívida", referentes às vendas das Unidades Vibe, pelo Cedente Vibe aos Devedores Vibe, conforme identificados no Anexo I.A do Contrato de Cessão.
<u>"Contratos de Compra e Venda":</u>	Quando em conjunto, os Contratos de Compra e Venda Arvo, Contratos de Compra e Venda Aura, Contratos de Compra e Venda Epic, e Contratos de Compra e Venda Vibe.
<u>"Contrato de Servicing":</u>	O instrumento celebrado entre a Securitizadora, o Servicer e os Cedentes, por meio do qual foi formalizada a contratação do Servicer, observados os termos previstos no Contrato de Cessão.
<u>"Créditos Imobiliários Arvo":</u>	Os créditos imobiliários decorrentes dos respectivos "Instrumentos Particulares de Confissão de Dívida", acima mencionados, formalizados no âmbito dos Contratos de Compra e Venda Arvo, o que abrange o principal ali previsto, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos instrumentos de confissão de dívida.
<u>"Créditos Imobiliários Aura":</u>	Os créditos imobiliários decorrentes dos respectivos "Instrumentos Particulares de Confissão de Dívida", acima mencionados, formalizados no âmbito dos Contratos de Compra e Venda Aura, o que abrange o principal ali previsto, bem como a totalidade dos

	respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos instrumentos de confissão de dívida.
<u>"Créditos Imobiliários Epic":</u>	Os créditos imobiliários decorrentes dos respectivos "Instrumentos Particulares de Confissão de Dívida", acima mencionados, formalizados no âmbito dos Contratos de Compra e Venda Epic, o que abrange o principal ali previsto, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos instrumentos de confissão de dívida.
<u>"Créditos Imobiliários Vibe":</u>	Os créditos imobiliários decorrentes dos respectivos "Instrumentos Particulares de Confissão de Dívida", acima mencionados, formalizados no âmbito dos Contratos de Compra e Venda Vibe, o que abrange o principal ali previsto, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos instrumentos de confissão de dívida.
<u>"Créditos Imobiliários":</u>	Quando em conjunto, os Créditos Imobiliários Arvo, Créditos Imobiliários Aura, Créditos Imobiliários Epic e Créditos Imobiliários Vibe.
<u>"CRI" ou "Certificados de Recebíveis Imobiliários":</u>	São, em conjunto, os CRI Seniores e os CRI Subordinados, com lastro nos Créditos Imobiliários, emitidos por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 20 e seguintes da Lei nº 14.430, os quais serão objeto da Oferta.
<u>"CRI em Circulação":</u>	Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Investidores, significam todos os CRI subscritos, integralizados e não resgatados, observada

	que a definição é adotada exclusivamente para fins de verificação do quórum de Assembleias Especiais de Investidores, conforme previsto neste Termo de Securitização.
<u>"CRI Seniores"</u> :	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 97ª emissão da Emissora, cujo pagamento será priorizado, conforme a Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula Décima Quarta. Os CRI Seniores representarão, aproximadamente, 80% (oitenta por cento) do total dos CRI.
<u>"CRI Subordinados"</u> :	Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 97ª emissão da Emissora, cujo pagamento está subordinado ao prévio pagamento dos CRI Seniores, conforme Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula Décima Quarta e que, eventualmente, recebam o Prêmio dos CRI Subordinados. Os CRI Subordinados representarão, aproximadamente, 20% (vinte por cento) do total dos CRI.
<u>"Critérios de Elegibilidade"</u> :	Os critérios de elegibilidade a serem obedecidos pelos Créditos Imobiliários, atuais e futuros, conforme descritos e caracterizados no Anexo I.A do Contrato de Cessão e nos respectivos Termos de Adesão, na data da celebração do Contrato de Cessão, e dos respectivos Termos de Adesão, e durante toda a vigência dos CRI, conforme mencionado no Relatório.
<u>"CVM"</u> :	A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS , autarquia federal, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, 28º andar, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08, devidamente autorizada a regular e supervisionar o mercado de valores mobiliários no âmbito nacional.
<u>"Data de Emissão"</u> :	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 23 de setembro de 2025.
<u>"Data de Integralização"</u> :	Cada data de integralização pelos Investidores Profissionais.
<u>"Data de Pagamento"</u> :	Significa qualquer data de pagamento da respectiva série dos CRI, conforme previstas no Anexo I deste Termo de Securitização.

<u>"Data de Vencimento":</u>	Significa a data de vencimento dos CRI, qual seja (i) 24 de setembro de 2029 para os CRI Seniores; e (ii) 24 de outubro de 2029 para os CRI Subordinados.
<u>"Destinação dos Direitos Creditórios":</u>	A destinação obrigatória a ser dada pela Emissora aos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios, nos termos da Cláusula 7.7 deste Termo de Securitização.
<u>"Devedores Arvo":</u>	Os adquirentes das Unidades Arvo, por meio da celebração do respectivo Contrato de Compra e Venda Arvo.
<u>"Devedores Aura":</u>	Os adquirentes das Unidades Aura, por meio da celebração do respectivo Contrato de Compra e Venda Aura.
<u>"Devedores Epic":</u>	Os adquirentes das Unidades Epic, por meio da celebração do respectivo Contrato de Compra e Venda Epic.
<u>"Devedores Vibe":</u>	Os adquirentes das Unidades Vibe, por meio da celebração do respectivo Contrato de Compra e Venda Vibe.
<u>"Devedores":</u>	Quando em conjunto, os Devedores Arvo, Devedores Aura, Devedores Epic e Devedores Vibe.
<u>"Dia Útil" ou "Dias Úteis":</u>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o Dia Útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional.
<u>"Direitos Creditórios":</u>	Os direitos creditórios indicados no Anexo I.B do Contrato de Cessão, cedidos pelos Cedente à Emissora, em caráter definitivo, nos termos do Contrato de Cessão, compreendendo todos e quaisquer direitos creditórios oriundos das parcelas dos futuros Financiamentos Devedores, a serem antecipadas e pagas diretamente pela Caixa Econômica Federal aos Cedentes, destinadas ao componente do financiamento referente à aquisição, pelos Devedores, do terreno (fração ideal) das Unidades, em estoque na data de celebração do Contrato de Cessão, bem como de Unidades vendidas previamente, mas cujo pagamento seja realizado em data

	posterior à data de celebração do Contrato de Cessão, as quais serão liberadas mediante o registro dos respectivos Contrato de Venda e Compra nas certidões de matrícula das Unidades, sendo certo que não integram o conceito de Direitos Creditórios, quaisquer parcelas dos Financiamentos Devedores destinadas aos custos de construção dos empreendimentos imobiliários nos Imóveis, as quais são liberadas mensalmente aos Cedentes conforme cronograma de evolução das respectivas Obras.
<u>"Documentos da Operação":</u>	Fazem parte da Oferta os seguintes documentos: (i) os Contratos de Compra e Venda; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) os respectivos e eventuais aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Operação e que venham a ser celebrados, sendo certo que, apesar de cada Documento da Operação constituir um documento individualmente válido entre as respectivas partes, para seus respectivos fins, nenhum Documento da Operação deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
<u>"Emissão":</u>	A presente 97ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
<u>"Emissora" ou "Securitizadora":</u>	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, com sede na Avenida Nove de Julho, n.º 4.939, conjunto 31, bairro Jardim Europa, cidade e estado de São Paulo.
<u>"Escritura de Emissão de CCI":</u>	O <i>"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural"</i> , celebrado entre os Cedentes e a Instituição Custodiante, por meio do qual os Cedentes emitiram as CCI, representativas dos Créditos Imobiliários.
<u>"Escriturador":</u>	O ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, 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.

<u>"Eventos de Recompra Compulsória":</u>	Os eventos em que a Emissora deverá retroceder, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os Créditos Imobiliários ao respectivo Cedente, no estado em que se encontrarem, que nesta hipótese, adquirirá compulsoriamente os respectivos Créditos Imobiliários, conforme elencados na Cláusula 7.4 deste Termo de Securitização.
<u>"Evento de Substituição":</u>	Os eventos em que os Cedentes deverão realizar a substituição de determinados Créditos Imobiliários inadimplentes, vinculados aos CRI, desde que (i) com o objetivo de recompor o Índice de Senioridade (conforme previsto na Cláusula 4.5.3 e seguintes do Contrato de Cessão), (ii) cumprir com que os Créditos Imobiliários atendam os Critérios de Elegibilidade durante toda a vigência dos CRI (conforme previstos na Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão), e (iii) caso seja verificada a ocorrência de uma Condição Resolutiva Parcial da Cessão (nos termos da Cláusula 5.4 do Contrato de Cessão), observados os procedimentos previstos na Cláusula 7.6 deste Termo de Securitização.
<u>"Fiador 1":</u>	LUIZ ANDRE MATARAZZO , brasileiro, casado no regime da separação de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.770.128 – SSP-SP e inscrito no CPF sob nº 028.330.348-49, residente e domiciliado na cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rodovia Engenheiro Paulo de Tarso Souza no. 5048, Recreio Campestre, CEP 13.336-000.
<u>"Fiador 2":</u>	RICARDO CASALI PAVAN , brasileiro, casado no regime da separação de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.557.193 – SSP-SP e inscrito no CPF sob nº 023.255.948-15, residente e domiciliado na cidade de Itupeva, Estado de São Paulo, na Al. Gávea Golfe e Country Clube, nº 325, Loteamento da Prata, Itupeva/SP, CEP: 13298-749.
<u>"Fiador 3":</u>	GUILHERME FERNANDES BONINI , brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 30.758.473-88 – SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 014.609.100-01, residente e domiciliado na

	cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua Christiano Steffen, no. 147, apartamento 241, Vila Sfeir, CEP 13.330-270.
" <u>Fiador 4</u> ":	GONÇALO LARA CAMPOS MATARAZZO , brasileiro, casado no regime da separação de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 30.703.123 – SSP-SP, inscrito no CPF sob nº 385.734.538-18, residente e domiciliado na cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rodovia Engenheiro Paulo de Tarso Souza, 5048, Recreio Campestre, CEP 13.336-000.
" <u>Fiadores</u> ":	Quando em conjunto o Fiador 1, Fiador 2, Fiador 3 e Fiador 4.
" <u>Fiança</u> ":	A garantia fidejussória, outorgada pelos Fiadores, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Securitizadora, obrigando-se, por meio do Contrato de Cessão e na melhor forma de direito, como devedores solidários e principais pagadores de todos os valores devidos ou que venham a ser assumidos pelos Cedentes, até a final liquidação dos CRI.
" <u>Financiamentos Cedentes</u> ":	O financiamento à construção dos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento e construção nos Imóveis, tomados pelos Cedentes junto à Caixa Econômica Federal, por meio dos respectivos "Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção e Requalificação de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças".
" <u>Financiamento Devedores</u> ":	Os financiamentos para aquisição das Unidades pelos Devedores, tomados junto à Caixa Econômica Federal, e nos termos do "Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Minha Casa Minha Vida – Recursos do FGTS".
" <u>Fundo de Despesas</u> ":	O fundo de despesas, constituído nos termos do Contrato de Cessão, cujos recursos serão retidos na Conta Centralizadora e utilizados para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI, conforme previstos no Anexo III do Contrato de Cessão, de acordo com o disposto na Cláusula 8.2, deste Termo de Securitização.

" <u>Fundo de Reserva</u> ":	O fundo de reserva, constituído nos termos do Contrato de Cessão, cujos recursos serão retidos na Conta Centralizadora e constituirão garantia ao cumprimento de obrigações de pagamento vinculadas aos CRI, de acordo com o disposto na Cláusula 8.3, deste Termo de Securitização.
" <u>Fundos</u> ":	Quando em conjunto, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva.
" <u>Garantias</u> ":	São, em conjunto, (a) a Fiança; e (b) o Fundo de Reserva.
" <u>Índice de Senioridade</u> ":	O índice de senioridade, nos termos da 7.9, deste Termo de Securitização.
" <u>Índice de Senioridade Máximo</u> ":	O Índice de Senioridade máximo, o qual, em qualquer verificação, deverá ser igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos).
" <u>Hipoteca</u> ":	No âmbito do desenvolvimento e construção dos empreendimentos imobiliários nos Imóveis, os Cedentes formalizaram, junto à Caixa Econômica Federal, os Financiamentos Cedentes. Em garantia das obrigações assumidas pelos Cedentes junto à Caixa Econômica Federal, no âmbito das operações de financiamento aqui mencionadas, foi constituída hipoteca sobre os Imóveis, incluindo a totalidade das respectivas Unidades.
" <u>Imóvel Arvo</u> ":	O Imóvel situado Chácara nº 37, do loteamento denominado Parque Ortolândia, situado no Município e Comarca de Hortolândia, Estado de São Paulo, com frente para a Rua Hjalmar Holdrich Gerhard Lindquist, área de 19.827,01 metros quadrados, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 140.357 do Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré, Estado de São Paulo.
" <u>Imóvel Aura</u> ":	O imóvel situado na Cidade, distrito, município e comarca de Jaguariúna, Estado de São Paulo, com a área de 14.462,11 metros quadrados, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 25.502, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré, Estado de São Paulo.

<u>"Imóvel Epic":</u>	O imóvel situado do lado par da Avenida Magal, no bairro Terra Preta, no Município e Comarca de Monte Mor, Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 32.415, do Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor, Estado de São Paulo.
<u>"Imóvel Vibe":</u>	O imóvel situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Lourival Rodrigues da Silva - Vila Itaim, descrito e caracterizado na matrícula nº 260.630, do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.
<u>"Imóveis":</u>	Quando em conjunto, o Imóvel Arvo, Imóvel Aura, Imóvel Epic e Imóvel Vibe.
<u>"Instituição Custodiante":</u>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A. , sociedade anônima fechada, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Brooklin Paulista, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição responsável pela custódia das CCI.
<u>"Investidores Profissionais":</u>	São os investidores que atendam às características de investidor profissional conforme previsto no Artigo 11 da Resolução CVM 30.
<u>"Investimentos Permitidos":</u>	Enquanto permanecerem na Conta Centralizadora e/ou na Conta Arrecadadora, a qualquer tempo, qualquer valor depositado ou mantido na Conta Centralizadora e/ou na Conta Arrecadadora, inclusive ao montante referente ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva, bem como qualquer valor depositado ou mantido na conta liquidante do Patrimônio Separado, estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado referente aos CRI, devendo ser aplicados pela Emissora em títulos, incluindo títulos públicos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária e risco baixo do Itaú Unibanco S.A. e fundos de renda fixa com liquidez diária e com classificação de baixo risco, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central

	do Brasil, geridos pelo Itaú Unibanco S.A.. Tais aplicações deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora e/ou na Conta Arrecadadora para a realização dos pagamentos relacionados ao respectivo Fundo.
" <u>IPCA</u> ":	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Leis Anticorrupção</u> ":	Significam quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o <i>UK Bribery Act</i> de 2010 e a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> .
" <u>Lei nº 9.514</u> ":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei nº 10.406</u> ":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Lei nº 13.105</u> ":	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>Lei nº 14.430</u> "	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
" <u>MDA</u> ":	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
" <u>Montante Mínimo do Fundo de Despesas</u> ":	O Fundo de Despesas deverá corresponder, a qualquer momento, ao montante R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), nos termos do Contrato de Cessão.
" <u>Montante Mínimo do Fundo de Reserva</u> ":	O Fundo de Reserva deverá corresponder, a qualquer momento, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ao montante R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), nos termos do Contrato de Cessão.
" <u>Novos Créditos Imobiliários</u> ":	Os novos créditos imobiliários decorrentes de Contratos de Compra e Venda, que poderão ser vinculados à Emissão, a serem cedidos pelos

	Cedentes à Securitizadora, por meio do respectivo Termo de Adesão, os quais deverão observar os Critérios de Elegibilidade.
" <u>Obras Arvo</u> ":	As obras de desenvolvimento de empreendimento imobiliário, na modalidade de incorporação, a serem realizadas no Imóvel Arvo.
" <u>Obras Aura</u> ":	As obras de desenvolvimento de empreendimento imobiliário, na modalidade de incorporação, a serem realizadas no Imóvel Aura.
" <u>Obras Epic</u> ":	As obras de desenvolvimento de empreendimento imobiliário, na modalidade de incorporação, a serem realizadas no Imóvel Epic.
" <u>Obras Vibe</u> ":	As obras de desenvolvimento de empreendimento imobiliário, na modalidade de incorporação, a serem realizadas no Imóvel Vibe.
" <u>Obras</u> ":	Quando em conjunto, as Obras Arvo, Obras Aura, Obras Epic e Obras Vibe.
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	São (i) as obrigações assumidas pelos Cedentes perante a Emissora, nos termos do Contrato de Cessão, em especial, mas sem se limitar, aos valores devidos pelos Cedentes a título de Resolução Parcial da Cessão e Recompra Compulsória; (ii) das obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliário e/ou Novos Créditos Imobiliários, cedidos à Securitizadora e vinculados à emissão dos CRI, na sua integralidade e de acordo com os termos e condições em que foram cedidos à Securitizadora; e (iii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão das CCI e dos CRI, incluindo custos de cobrança dos Créditos Imobiliários, excussão das Garantias, penas convencionais, honorários advocatícios, custas, despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos e custos relativos ao cancelamento das Garantias.
" <u>Oferta</u> ":	Corresponde à oferta pública dos CRI, sob o rito de registro automático de distribuição, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item "(a)" da Resolução CVM 160.
" <u>Operação</u> ":	A presente operação de securitização e emissão dos CRI.

<u>"Ordem de Pagamentos":</u>	É a ordem de utilização a ser observada pela Securitizadora dos pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários e aos Direitos Creditórios, recebidos na Conta Arrecadadora e na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 14.1 deste Termo de Securitização.
<u>"Partes":</u>	São, em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário.
<u>"Patrimônio Separado":</u>	É o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, Direitos Creditórios e pelas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, incluindo a Conta Arrecadadora e a Conta Centralizadora, nos termos do artigo 26º da Lei nº 14.430.
<u>"Política de Cobrança":</u>	A política a ser observada para a cobrança e execução dos Créditos Imobiliários inadimplentes, nos termos do Anexo IV do Contrato de Cessão.
<u>"Prêmio dos CRI Subordinados":</u>	O prêmio eventualmente devido aos titulares dos CRI Subordinados, caso, após o pagamento de todos e quaisquer valores devidos aos titulares dos CRI Seniores, conforme apurado mês a mês, assim como realizada a dedução de qualquer custo ou despesa, na forma estabelecida na Ordem de Pagamentos, existam valores excedentes oriundos exclusivamente dos Créditos Imobiliários recebidos na Conta Arrecadadora, referidos valores serão distribuídos de maneira uniforme aos titulares de CRI Subordinados. Nas datas de pagamento dos CRI Subordinados, conforme previstas neste Termo de Securitização, os recursos excedentes aqui tratados, serão utilizados para o respectivo pagamento.
<u>"Recompra Compulsória":</u>	Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, observados os prazos de cura estabelecidos, conforme aplicável, a Emissora deverá retroceder, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os Créditos Imobiliários ao respectivo Cedente, no estado em que se encontrarem, que nesta hipótese, adquirirá compulsoriamente os respectivos Créditos

	Imobiliários, e pagará à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra Compulsória.
<u>"Recompra Facultativa":</u>	A faculdade dos Cedentes de realizar, por livre iniciativa, a recompra total ou parcial dos Créditos Imobiliários mediante o pagamento da totalidade do saldo devedor atualizado dos respectivos Créditos Imobiliários, acrescido de prêmio, mediante prévia notificação por escrito à Emissora, nos termos da Cláusula 7.5 deste Termo de Securitização.
<u>"Regime Fiduciário":</u>	O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, os Direitos Creditórios, as Garantias, a Conta Arrecadadora, e a Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
<u>"Relatório":</u>	O relatório a ser emitido pelo Servicer, contendo todas as informações relativas a (i) manutenção dos Critérios de Elegibilidade, (ii) manutenção das Características da Carteira, (iii) aos Créditos Imobiliários inadimplentes, incluindo a relação das medidas adotadas da Política de Cobrança para os respectivos Créditos Imobiliários, (iv) ao monitoramento dos Direitos Creditórios, e (v) acompanhamento da evolução das Obras dos empreendimentos imobiliários nos Imóveis, de acordo com os termos da Cláusula 4.1.7 do Contrato de Cessão.
<u>"Remuneração":</u>	Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, conforme previsto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização para a respectiva série dos CRI.
<u>"Resolução CVM 17":</u>	A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.
<u>"Resolução CVM 23":</u>	A Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021.
<u>"Resolução CVM 30":</u>	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
<u>"Resolução CVM 44":</u>	A Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021.

" <u>Resolução CVM 60</u> ":	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
" <u>Resolução CVM 80</u> ":	A Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.
" <u>Resolução CVM 160</u> ":	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
" <u>Resolução Parcial da Cessão</u> ":	A resolução da cessão em relação a cada um dos Créditos Imobiliários, operada de pleno direito, caso seja verificada uma Condição Resolutiva Parcial da Cessão.
" <u>Securitização</u> ":	A operação de securitização dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, os quais serão vinculados e integrarão o lastro da emissão dos CRI.
" <u>Servicer</u> ":	A MONITOR IMOBILIARIO LTDA. , inscrita no CNPJ nº 24.961.698/0001-70, prestador de serviço especializado, contratado pela Securitizadora, às expensas do Patrimônio Separado, por meio do Contrato de Servicing, responsável pelas seguintes atividades: (i) a auditoria financeira e jurídica dos Contratos de Compra e Venda; (ii) as atividades referentes ao monitoramento e emissão dos boletos de cobrança dos Créditos Imobiliários; (iii) o acompanhamento da evolução das Obras dos empreendimentos imobiliários nos Imóveis; e (iv) as atividades referentes à atuação como agente de monitoramento das Contas de Recebimento FIT Cedentes, de acordo com os termos indicados na Cláusula 1.2 do Contrato de Cessão e 2.5 deste Termo de Securitização.
" <u>Substituição dos Créditos Imobiliários</u> ":	A obrigação do Cedentes em realizar a substituição de determinados Créditos Imobiliários inadimplentes, vinculados aos CRI, desde que seja verificada a ocorrência de um Evento de Substituição.
" <u>Taxa DI</u> ":	Taxa calculada pela variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, disponível na página na internet (https://www.b3.com.br).

<u>"Termo de Adesão":</u>	Cada <i>"Termos de Adesão ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"</i> , conforme modelo constante do Anexo II ao Contrato de Cessão, por meio dos quais será formalizada a cessão dos Novos Créditos Imobiliários à Securitizadora, e consolidação da relação de Créditos Imobiliários vinculados aos CRI.
<u>"Termo de Securitização":</u>	É o presente <i>"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 97ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários cedidos por Longitude Hortolandia CVA 8 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Longitude Jaguariuna CVA 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Longitude Monte Mor CVA 3 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., e Longitude Itaim Paulista MCMV 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda."</i> .
<u>"Titulares dos CRI":</u>	São os Investidores Profissionais subscritores ou adquirentes dos CRI ou ainda futuros investidores que venham a adquirir os CRI no mercado secundário.
<u>"Unidades Arvo":</u>	As unidades decorrentes do empreendimento imobiliário em desenvolvimento no Imóvel Arvo, objeto de aquisição pelos Devedores Arvo, por meio da celebração do respectivo Contrato de Compra e Venda Arvo.
<u>"Unidades Aura":</u>	As unidades decorrentes do empreendimento imobiliário em desenvolvimento no Imóvel Aura, objeto de aquisição pelos Devedores Aura, por meio da celebração do respectivo Contrato de Compra e Venda Aura.
<u>"Unidades Epic":</u>	As unidades decorrentes do empreendimento imobiliário em desenvolvimento no Imóvel Epic, objeto de aquisição pelos Devedores Epic, por meio da celebração do respectivo Contrato de Compra e Venda Epic.
<u>"Unidades Vibe":</u>	As unidades decorrentes do empreendimento imobiliário em desenvolvimento no Imóvel Vibe, objeto de aquisição pelos Devedores Vibe, por meio da celebração do respectivo Contrato de Compra e Venda Vibe.

<u>"Unidades":</u>	Quando em conjunto, as Unidades Arvo, Unidades Aura, Unidades Epic e Unidades Vibe.
<u>"Valor da Cessão":</u>	O valor a ser pago pela Securitizadora aos Cedente, em razão da aquisição dos Créditos Imobiliários, correspondente a R\$ 17.833.692,42 (dezesete milhões, oitocentos e trinta e três mil, seiscentos e noventa e dois reais e quarenta e dois centavos), na forma prevista no Contrato de Cessão.
<u>"Valor de Recompra Compulsória":</u>	O valor a ser pago pelo Cedente à Securitizadora, a título de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, equivalente ao saldo devedor dos CRI na data em que deverá ocorrer o efetivo pagamento da Recompra Compulsória, acrescido de valores e parcelas eventualmente em atraso, além de quaisquer despesas relacionadas aos CRI vencidas e não pagas, apurado na data do efetivo pagamento da Recompra Compulsória.
<u>"Valor Inicial do Fundo de Despesas":</u>	Significa o montante de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) para a composição inicial do Fundo de Despesas.
<u>"Valor Nominal Unitário":</u>	O valor nominal unitário dos CRI, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.

1.2. Autorização: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas na forma da autorização contida no parágrafo terceiro do Artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 24 de abril de 2024, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o n.º 256.520/21-5.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realizará até a primeira Data de Integralização dos CRI e pelo presente Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, exclusivamente aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo. A descrição dos Créditos Imobiliários a serem vinculados à presente Emissão constará do Anexo II deste Termo de Securitização, que será ratificado por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, até a primeira Data de Integralização dos CRI, na medida em que for celebrado o Contrato de Cessão e emitidas as respectivas CCI pelos Cedentes.

2.2. Vinculação de Novos Créditos Imobiliários. Na hipótese de Substituição dos Créditos Imobiliários, caso configurado um Evento de Substituição, por meio do respectivo Termo de Adesão (o qual conterá, ainda, a relação atualizada dos créditos imobiliários vinculados aos CRI, incluindo os novos créditos imobiliários), os Cedentes cederão à Emissora os Novos Créditos Imobiliários. A cessão dos Novos Créditos Imobiliários sujeitar-se-á aos termos e condições previstos no Contrato de Cessão, incluindo a realização de diligência elaborada pelo Servicer, sendo que os Novos Créditos Imobiliários deverão ser, cada qual, também representados por cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, representativas dos Novos Créditos Imobiliários (sendo referidos cédulas de créditos imobiliários, uma vez emitidas e cedidas à Emissora, também integrantes da definição de “CCI”)

2.2.1. Após a vinculação dos Novos Créditos Imobiliários à Emissão, estes passarão a integrar automaticamente o conceito de “Créditos Imobiliários”, se submetendo, deste modo, a todos os termos e condições previstos no presente Termo de Securitização.

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. A aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora será realizada, até a primeira Data de Integralização dos CRI, com o objetivo de vinculá-los ao lastro dos CRI. A cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora será realizada a título oneroso, nos termos do Contrato de Cessão, observada a coobrigação e solidariedade dos Cedentes com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários.

2.4. Aquisição dos Direitos Creditórios. Os Direitos Creditórios serão adquiridos pela Emissora, até a primeira Data de Integralização dos CRI, com o objetivo de utilizá-los para composição do acervo de bens e direitos do Patrimônio Separado, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas e/ou pagamento integral do saldo em aberto dos CRI Seniores, na forma e no prazo estabelecidos neste Termo de Securitização.

2.4.1. A totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora, oriundos dos Direitos Creditórios, serão mensalmente utilizados (i) para a satisfação dos valores mensais de remuneração e amortização do saldo devedor dos CRI Seniores, em atraso, se houver; e (ii) para amortização extraordinária parcial dos CRI Seniores, nos termos previstos neste Termo de Securitização, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor nominal unitário dos CRI Seniores. Os Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora deverão ser verificados pela Emissora 4 (quatro) dias úteis antes de cada Data de Pagamento, e utilizados pela Emissora nos termos indicados nos itens “(i)” e “(ii)”, acima, nas respectivas Datas de Pagamento, conforme Ordem de Pagamentos, observada que a utilização dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios será integral e exclusivamente destinada ao pagamento prioritário das obrigações devidas aos CRI Seniores, nos termos aqui previstos (“Destinação dos Direitos Creditórios”).

2.4.2. Após a verificada a Destinação dos Direitos Creditórios, mediante a quitação dos CRI Seniores, considerando a respectiva remuneração e amortização de principal, a Emissora se obrigou, nos termos

do Contrato de Cessão, desde logo, a retroceder ao respectivo Cedente, sem coobrigação, os Direitos Creditórios, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, até o 3º (terceiro) Dia Útil seguinte à data da quitação integral dos CRI Seniores, obrigando-se a tomar todas as providências e formalidades cabíveis para fazer da referida retrocessão boa, firme e valiosa.

2.5. Arrecadação. A arrecadação dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios se dará nos seguintes termos:

(i) Os Créditos Imobiliários, a partir da data de celebração do Contrato de Cessão, deverão ser integralmente recebidos pela Emissora na Conta Arrecadadora, observados os procedimentos indicados na Cláusula 2.7.1 do Contrato de Cessão;

(ii) Os pagamentos dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios são atualmente realizados pela Caixa Econômica Federal diretamente para as Contas de Recebimento FIT Cedentes. Os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios, recebidos pelos Cedentes nas Contas de Recebimento FIT Cedentes, deverão ser repassados, em sua integralidade, diretamente pelos Cedentes para a Conta Centralizadora.

2.5.1. Os Cedentes poderão utilizar as Contas de Recebimento FIT Cedentes para créditos próprios que não integram o objeto da cessão de créditos realizada no âmbito do Contrato de Cessão; contudo, reconhecem que os valores relativos aos Direitos Creditórios devem ser identificados, conciliados e segregados contabilmente em favor da Emissora, nos termos desta Cláusula.

2.5.2. Os Cedentes se obrigaram, nos termos do Contrato de Cessão, a (i) fornecer ao Servicer e à Emissora acesso on-line e extratos completos das Contas de Recebimento FIT Cedentes (indicando as movimentações diárias e mensais de referidas contas); (ii) disponibilizar, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, os arquivos de suporte à conciliação, incluindo, mas não se limitando a comprovantes de remessas e retornos bancários, comprovantes de transferências, boletos, PIX, notas e contratos, com chaves de mapeamento que permitam o vínculo inequívoco de cada entrada bancária ao respectivo Direito Creditório; e (iii) comunicar, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, qualquer alteração bancária ou operacional que impacte a conciliação.

2.5.3. Sem prejuízo de as Contas de Recebimento FIT Cedentes serem de titularidade dos Cedentes, os valores nelas creditados e identificados pelo Servicer como correspondentes aos Direitos Creditórios são, desde o exato momento de seu crédito, de titularidade exclusiva da Emissora, cabendo aos Cedentes apenas a posse direta precária, na qualidade de depositário fiel desses valores. Nessa condição, os Cedentes obrigaram-se, nos termos do Contrato de Cessão, a: (i) mantê-los segregados contabilmente e preservados, abstenendo-se de qualquer uso, compensação, retenção, desconto, oneração ou desvio; (ii) adotar medidas de salvaguarda operacionais e bancárias razoáveis para garantir

sua integridade e pronta disponibilidade; (iii) proceder ao repasse até o 5º (quinto) Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento ("Data de Repasse"); e (iv) restituir à Emissora, de imediato e mediante simples solicitação, quaisquer valores de Direitos Creditórios eventualmente movimentados em desacordo com esta Cláusula, respondendo por perdas e danos decorrentes de sua inobservância, sem prejuízo dos demais direitos e medidas cabíveis à Emissora.

2.5.4. Fica nomeada o Servicer como agente de monitoramento das Contas de Recebimento FIT Cedentes, com deveres fiduciários perante a Emissora no âmbito desta Cláusula.

2.5.5. O Servicer (i) coletará e conciliará as entradas brutas nas Contas de Recebimento FIT Cedentes; (ii) identificará, linha a linha, quais lançamentos correspondem a Direitos Creditórios, com base nas chaves fornecidas pelos Cedentes e em regras de conciliação pactuadas; (iii) apurará o montante a ser repassado à Emissora, referente ao mês civil imediatamente anterior à data do Relatório (conforme definido na Cláusula Quarta deste Contrato de Cessão) (respectivamente "Montante Repasse" e "Mês de Referência Repasse"); e (iv) emitirá o Relatório nos termos da Cláusula 4.1.4 do Contrato de Cessão, anexando planilha de conciliação, extratos, evidências e eventuais ressalvas. O Servicer poderá solicitar informações e documentos adicionais, devendo os Cedentes provê-los em até 2 (dois) Dias Úteis.

2.5.6. O Servicer definirá e aplicará os procedimentos, critérios e trilhas de auditoria necessários à conciliação dos lançamentos creditados nas Contas de Recebimento FIT Cedentes com os Direitos Creditórios, inclusive solicitando aos Cedentes as informações e documentos que entender pertinentes, sendo que o resultado da conciliação será refletido no Relatório, com a indicação do Montante Repasse e a classificação dos lançamentos não conciliados como "pendentes".

2.5.6.1. Os lançamentos pendentes não comporão o Montante Repasse enquanto perdurar a pendência, devendo os Cedentes promoverem o saneamento no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento do Relatório, mediante o envio dos elementos comprobatórios solicitados pelo Servicer.

2.5.6.2. Persistindo a pendência após o prazo acima, poderão ser aplicados as medidas previstas no Contrato de Cessão, sem prejuízo dos encargos moratórios e demais direitos da Emissora.

2.5.6.3. O Servicer manterá registros e evidências suficientes para suporte dos procedimentos adotados e das conclusões atingidas, os quais ficarão à disposição da Emissora para auditoria.

2.5.7. Até a data de emissão do Relatório, prevista na Cláusula 4.1.4 do Contrato de Cessão, o Servicer comunicará aos Cedente e à Emissora o Montante Repasse relativo ao Mês de Referência.

2.5.8. Os Cedente deverão transferir à Emissora, irrevogável e irretratavelmente, o Montante Repasse até a Data de Repasse, para a Conta Centralizadora, enviando comprovante no mesmo Dia Útil.

2.5.9. O não repasse, total ou parcial, na Data de Repasse sujeitará os Cedentes aos Encargos Moratórios, contados da Data de Repasse até a liquidação, sem prejuízo de (i) execução específica; (ii) declaração de um Evento de Recompra Compulsória.

2.5.10. Salvo ajuste diverso, os custos e despesas do Servicer e da implementação dos mecanismos de monitoramento e redirecionamento do fluxo dos Direitos Creditórios serão suportados pelos Cedentes.

2.5.11. Esta Cláusula prevalecerá sobre quaisquer instruções internas dos Cedentes que conflitem com seu cumprimento.

2.5.12. Constituem eventos de descumprimento da obrigação de repasse dos Direitos Creditórios, caracterizando, assim um Evento de Recompra Compulsória, sem prejuízo de perdas e danos: (i) atraso superior a 3 (três) Dias Úteis em qualquer repasse; (ii) reincidência de atraso por 2 (dois) meses, ainda que não consecutivos, em período de 6 (seis) meses, ressalvados eventos de caso fortuito ou força maior, desde que referidos atrasos não decorram de culpa ou dolo dos Cedentes; (iii) recusa injustificada dos Cedentes no fornecimento de informações; (iv) indícios de desvio dos Direitos Creditórios; (v) fechamento, bloqueio ou movimentação irregular das Contas de Recebimento FIT Cedentes sem anuência da Emissora; (vi) retenção, compensação ou desconto não autorizados sobre os Direitos Creditórios; e (vii) não fornecimento de informações ao Servicer ou à Emissora nos prazos desta Cláusula.

2.5.13. Assim, por meio do Contrato de Cessão, os Cedentes ficaram obrigados, nos termos ali estabelecidos, a fazer com que, até o pagamento final de todas as obrigações devidas aos CRI, observadas as Obrigações Garantidas e a Destinação dos Direitos Creditórios, os valores e recursos correspondentes aos pagamentos dos Créditos Imobiliários e repasses dos Direitos Creditórios sejam depositados em sua integralidade, respectivamente, na Conta Arrecadadora e na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 2.5, acima, por meio da adoção dos procedimentos indicados na Cláusula 2.7 do Contrato de Cessão.

2.5.14. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, transferir os recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios que estejam depositados, respectivamente, na Conta Arrecadadora e/ou na Conta Centralizadora para qualquer uma entre elas, observado que a Conta Centralizadora terá como objetivo principal a centralização dos recursos arrecadados pelo Patrimônio Separado, a constituição e manutenção do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, bem como a realização dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

2.6. Condições Precedentes Cessão. O pagamento do Valor da Cessão aos Cedentes somente ocorrerá após o cumprimento integral e cumulativo das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes da Cessão"), as quais serão verificadas e aplicáveis para a cessão de Créditos Imobiliários inicial:

- (a) Perfeita celebração dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos respectivos signatários dessas partes e todas as aprovações societárias necessárias para tanto, observado o disposto na alínea "b", abaixo;
- (b) protocolo para registro do Contrato de Cessão, e/ou do respectivo Termo de Adesão, caso aplicável, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da comarca de Indaiatuba, Estado de São Paulo;
- (c) recebimento, pela Emissora, de Legal Opinion a respeito da adequação legal e regulatória da transação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;
- (d) recebimento pela Emissora de 01 (uma) cópia digitalizada devidamente assinada pelas partes dos Contratos de Compra e Venda listados no Anexo I.A do Contrato de Cessão e/ou no Anexo A do respectivo Termo de Adesão, caso aplicável;
- (e) registro do Termo de Securitização na B3, com a respectiva instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;
- (f) liberação para negociação pela B3 da totalidade dos CRI emitidos;
- (g) não verificação de que quaisquer declarações dadas no Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação pelos Cedentes sejam incorretas, inverídicas, inválidas, incompletas e/ou imprecisas e/ou tenham sido modificadas, até a data do pagamento do Valor da Cessão ou até a data de formalização do respectivo Termo de Adesão, conforme declaração de veracidade assinada pelos Cedentes;
- (h) conclusão do processo de due diligence jurídica dos Cedentes e dos Imóveis, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Emissora, e do assessor legal, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo;
- (i) conclusão do processo de auditoria financeira e jurídica, referente à formalização e

exequibilidade de cada um dos Contratos de Compra e Venda, a ser realizada pelo Servicer;

(j) não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pelos Cedentes no âmbito dos Documentos da Operação, conforme declaração de veracidade assinada pelos Cedentes;

(k) não ocorrência de alterações legais ou regulatórias que impossibilitem, inviabilizem ou tornem a Operação desaconselhável, a exclusivo critério da Emissora; e

(l) cumprimento pelos Cedentes de todas as exigências legais e contratuais aplicáveis para a celebração e formalização de todos os Documentos da Operação dos quais são parte, conforme declaração de veracidade assinada pelos Cedentes.

2.6.1. A cada cessão dos Novos Créditos Imobiliários, quando da formalização do respectivo Termo de Adesão, deverá ser verificado pela Emissora a manutenção das condições indicadas nas alíneas "(b)", "(d)", "(g)", "(i)", "(j)", e "(l)", da Cláusula 2.6, acima, constituindo obrigação dos Cedentes o dever de manter e comprovar o cumprimento de referidas condições.

2.6.2. O cumprimento de determinadas Condições Precedentes Cessão poderá ser dispensado pela Emissora, desde que previamente autorizado pelos respectivos titulares de CRI, reunidos em assembleia com quórum específico de maioria dos titulares dos CRI em Circulação presentes na assembleia ou constar de forma expressa no boletim de subscrição no momento da integralização.

2.7. Valor dos Créditos Imobiliários. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, serão vinculados à presente Emissão, até a primeira Data de Integralização dos CRI, os Créditos Imobiliários, no montante total de R\$ 24.379.745,45 (vinte e quatro milhões, trezentos e setenta e nove mil, setecentos e quarenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos), a serem devidamente identificados no Anexo II deste Termo de Securitização, sendo (i) R\$ 5.283.560,84 (cinco milhões, duzentos e oitenta e três mil, quinhentos e sessenta reais e oitenta e quatro centavos) referentes aos Créditos Imobiliários Arvo; (ii) R\$ 2.993.286,60 (dois milhões, novecentos e noventa e três mil, duzentos e oitenta e seis reais e sessenta centavos), referentes aos Créditos Imobiliários Aura; (iii) R\$ 4.988.970,20 (quatro milhões, novecentos e oitenta e oito mil, novecentos e sessenta reais e vinte centavos), referentes aos Créditos Imobiliários Epic; e (iv) R\$ 11.113.927,81 (onze milhões, cento e treze mil, novecentos e vinte e sete reais e oitenta e um centavos).

2.7.1. Os Créditos Imobiliários, a serem vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, serão representados pelas CCI, emitidas sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931, e encontraram-se descritos no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

2.7.2. As CCI serão emitidas sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão de CCI será devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931.

2.8. Titularidade dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios. A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora, até a primeira Data de Integralização dos CRI, mediante a aquisição formalizada nos termos do Contrato de Cessão, em seu favor, por meio da negociação e respectiva liquidação das CCI por meio dos sistemas administrados pela B3. Por sua vez, a aquisição dos Direitos Creditórios será formalizada por meio da celebração e nos termos previstos no Contrato de Cessão.

2.9. Critérios de Elegibilidade. Os Créditos Imobiliários, atuais e futuros, os quais se encontram descritos e caracterizados no Anexo I.A do Contrato de Cessão e nos respectivos Termos de Adesão, obedecem, na data de celebração do Contrato de Cessão, e deverão obedecer na data de celebração dos respectivos Termos de Adesão e durante toda a vigência dos CRI, conforme mencionado no Relatório, aos critérios de elegibilidade abaixo indicados ("Critérios de Elegibilidade"):

- a) Não possuir parcela em atraso superior a 30 (trinta) dias;
- b) Os Créditos Imobiliários são originários de contratos de compra e venda de unidades dos Imóveis;
- c) Os Contratos de Compra e Venda, foram devidamente constituídos e formalizados, sendo, para todos os fins de direito, legítimos, corretos, existentes, válidos, eficazes, líquidos, certos e exigíveis; e
- d) Os Créditos Imobiliários possuem histórico de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias de adimplência, compondo valor financeiro relevante.

2.9.1. Os Critérios de Elegibilidade constantes do item 2.9., acima, deverão ser verificados pelo Servicer por meio das informações a serem disponibilizadas à Securitizadora em Relatório com, no máximo, até 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data de celebração de cada Termo de Adesão.

2.9.2. O Servicer deverá enviar mensalmente à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, até o 6º (sexto) Dia Útil anterior à cada Data de Pagamento, a partir da data de celebração do Contrato de Cessão e enquanto permanecer nesta função, relatório contendo todas as informações relativas a (i) manutenção dos Critérios de Elegibilidade, (ii) manutenção das Características da Carteira, (iii) aos Créditos Imobiliários inadimplentes, incluindo a relação das medidas adotadas da Política de Cobrança para os respectivos Créditos Imobiliários, (iv) ao monitoramento dos Direitos Creditórios, e (v) acompanhamento da evolução das Obras dos empreendimentos imobiliários nos Imóveis, de acordo com os termos da Cláusula 4.1.7 do Contrato de Cessão ("Relatório").

2.10. Administração dos Créditos Imobiliários. A administração e adoção dos procedimentos necessários para a cobrança e execução dos Créditos Imobiliários inadimplentes, em favor da Securitizadora, será realizada pelos

Cedentes, sob monitoramento do Servicer, e observará as disposições dos Contratos de Compra e Venda, a Política de Cobrança, e, quando aplicáveis, as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2.10.1. Todos os pagamentos efetuados pelos Devedores, com vencimento a partir da data de formalização do Contrato de Cessão, deverão ser: (i) em relação ao primeiro mês, após a referida data, recebidos, integralmente, nas contas correntes de titularidade dos Cedentes e transferidos à Emissora, por meio de uma única Transferência Eletrônica Disponível (TED), por estes, com antecedência de no mínimo 2 (dois) Dias Úteis do pagamento da parcela dos CRI referente ao mês subsequente ao referido período de arrecadação, pelos Cedentes para a Conta Arrecadadora, observados os procedimentos previstos Contrato de Cessão; e (ii) após o prazo previsto na alínea "(i)", acima, diretamente creditados pelos Devedores na Conta Arrecadadora, sendo vedado aos Cedentes receber diretamente quaisquer valores pagos pelos Devedores ou por terceiros vinculados aos Créditos Imobiliários.

2.10.2. Sem prejuízo do quanto disposto no item 2.10., acima, os Cedentes comprometeram-se, nos termos do Contrato de Cessão, a transferir à Emissora, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após a identificação do respectivo crédito pelo respectivo Cedente, que poderá ser realizada, inclusive, pela apresentação do comprovante do respectivo pagamento pela Emissora, quaisquer parcelas dos Créditos Imobiliários com vencimento após a Data da Cessão, que os Cedentes venham eventualmente a receber, inclusive na hipótese de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários.

2.10.2.1. Na hipótese descrita no item 2.10.2., acima, o referido Cedente deverá comunicar ao Servicer com cópia para a Emissora acerca do referido pagamento, por qualquer meio escrito com aviso de recebimento (inclusive fac-símile, carta, e e-mail), informando, no mínimo: (i) nome completo do Devedor dos Créditos Imobiliários; (ii) número da parcela paga; (iii) código (ou identificação) da referida parcela indicada no arquivo remessa enviado à Emissora; (iv) valor efetivamente depositado/transferido para a respectiva Conta Arrecadadora; (v) data do pagamento realizado pelo referido Cedente. O referido Cedente, de acordo com a hipótese, deverá promover a comunicação descrita neste item em até 05 (cinco) dias corridos após a transferência dos valores na Conta Arrecadadora.

2.10.2.2. Durante o prazo previsto na alínea "(i)" do item 2.10.1, acima, os Cedentes deverão disponibilizar ao Servicer acesso diário às contas correntes de sua titularidade em que os Devedores têm realizado o pagamento dos Créditos Imobiliários, e demais informações necessárias para o espelhamento pelo Servicer dos referidos pagamentos.

2.11. Características da Carteira. Os Créditos Imobiliários objeto do Contrato de Cessão obedecem, na data de cada Relatório, as seguintes características da carteira, conforme apurado pelo Servicer ("Características da Carteira"):

a) Os Créditos Imobiliários referentes ao Devedor que possua o maior saldo devedor, individualmente, dentre todos os Créditos Imobiliários objetos do Contrato de Cessão e/ou Termo de Adesão, deverão observar o limite de 10% (dez por cento) do montante total dos Créditos Imobiliários.

2.12. Substituição dos Créditos Imobiliários. Os Cedentes deverão realizar a substituição de determinados Créditos Imobiliários inadimplentes, vinculados aos CRI, desde que (i) com o objetivo de recompor o Índice de Senioridade, (ii) cumprir com que os Créditos Imobiliários atendam os Critérios de Elegibilidade durante toda vigência dos CRI, e (iii) caso seja verificada a ocorrência de uma Condição Resolutiva Parcial da Cessão.

2.12.1. A Substituição dos Créditos Imobiliários somente poderá ocorrer, desde que observe os seguintes critérios: (i) os Novos Créditos Imobiliários deverão atender aos Critérios de Elegibilidade e às Características da Carteira, conforme previstos no Contrato de Cessão; (ii) os respectivos Novos Créditos Imobiliários deverão representar montante e prazo remanescente igual ou superior aos Créditos Imobiliários a serem substituídos, e não poderão ocasionar a diminuição e/ou a postergação do fluxo de pagamentos dos CRI; e (iii) todos os custos, despesas, honorários, emolumentos, taxas, tributos, e quaisquer outros encargos para a implementação de tal substituição deverão ser arcados pelos Cedentes.

2.12.2. Em razão da substituição prevista no item 2.12.1, acima, os Cedentes deverão realizar a emissão e a cessão à Emissora de novas CCI representativas da totalidade dos Novos Créditos Imobiliários, por meio da formalização do competente Termo de Adesão.

2.12.3. Na hipótese de Substituição dos Créditos Imobiliários, os Cedentes deverão notificar à Emissora, informando a respeito dos Créditos Imobiliários a serem substituídos, com, no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da celebração do respectivo Termo de Adesão, formalizando a entrega dos Novos Créditos Imobiliários que serão dados em substituição, sendo que a respectiva relação de créditos deverá ser encaminhada pelo respectivo Cedente à Emissora acompanhado de relatório de auditoria jurídica e financeira elaborado pelo Servicer, atestando que tais créditos imobiliários se enquadram nos Critérios de Elegibilidade e nas Características da Carteira, conforme previstos no Contrato de Cessão.

2.12.4. A Substituição dos Créditos Imobiliários, em razão dos Eventos de Substituição previstos nos itens "(i)" e "(ii)", da Cláusula 2.12, acima, deverá ser realizada pelos Cedentes em periodicidade trimestral.

2.12.5. Na hipótese de Substituição dos Créditos Imobiliários, o Cedente, a Emissora e a instituição custodiante das respectivas CCI, conforme aplicável, deverão (i) realizar a transferência das cédulas de crédito imobiliário representativa dos Novos Créditos Imobiliários junto à B3 para a Emissora, no prazo de até 05 (cinco) dias corridos, contados da celebração do respectivo Termo de Adesão; (ii) celebrar o

competente Termo de Adesão para prever a cessão dos Novos Créditos Imobiliários, representados pelas novas CCI; e (iii) vincular os Novos Créditos Imobiliários aos CRI, por meio de aditamento do Termo de Securitização.

2.12.6. Uma vez atendidos todos os critérios estabelecidos para a substituição dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 2.12 e seguintes, referida substituição e os procedimentos necessários para sua implementação poderão ser realizados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação prévia pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia.

2.13. Resolução Parcial da Cessão de Créditos. Considerar-se-á resolvida a cessão em relação a cada um dos Créditos Imobiliários, operada de pleno direito ("Resolução Parcial da Cessão"), caso seja verificado (i) qualquer vício, incorreção, erro ou inexatidão de quaisquer das declarações prestadas pelos Cedentes nos itens 3.1 e 3.2 do Contrato de Cessão, referentes aos respectivos Créditos Imobiliários, ou pelo descumprimento de suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, (ii) vícios referentes à existência e validade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 5.5 do Contrato de Cessão; ou (iii) seja verificada, após a adoção das medidas previstas na Política de Cobrança, a inadimplência do respectivo Contrato de Compra e Venda por prazo superior 90 (noventa) dias consecutivos ("Condição Resolutiva Parcial da Cessão").

2.13.1. Cada um dos Cedentes deverá notificar a Emissora da ocorrência da Condição Resolutiva Parcial da Cessão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que qualquer deles tiver conhecimento.

2.13.1.1. Alternativamente ao disposto no item 2.13.1., acima, a Emissora (i) mediante deliberação da assembleia dos titulares dos CRI, no caso do item 2.13, "(i)", acima, (ii) automaticamente, no caso do item 2.13, "(ii)", acima; poderá resolver a cessão de cada um dos Créditos Imobiliários na hipótese de verificação da ocorrência da Condição Resolutiva Parcial da Cessão, mediante envio de notificação aos respectivos Cedentes, ou (iii) automaticamente, no caso do item 2.13, "(iii)", acima, deverá resolver a cessão de cada um Créditos Imobiliários na hipótese de verificação da ocorrência de referida Condição Resolutiva Parcial da Cessão, mediante envio de notificação aos respectivos Cedentes.

2.13.1.2. A resolução parcial da cessão dos Créditos Imobiliários:

(i) nos termos do item 2.13.1.1., "(i)" e "(ii)", acima, será realizada mediante o pagamento pelos Cedentes à Emissora do saldo devedor dos Créditos Imobiliários cuja cessão tenha sido resolvida, calculado pela mesma taxa utilizada para a formalização da Cessão de Créditos, em até 30 (trinta) dias corridos contados da notificação acima prevista, sob pena da incidência da multa mencionada no item 8.2., do Contrato de Cessão; ou

(ii) nos termos do item 2.13.1.1, "(iii)", acima, se dará prioritariamente mediante a Substituição dos Créditos Imobiliários, nos termos acima, sendo certo que, caso referida Substituição dos Créditos Imobiliários não seja realizada pelo respectivo Cedente, deverá ser realizada mediante o pagamento à Emissora do saldo devedor dos Créditos Imobiliários cuja cessão tenha sido resolvida, calculado pela mesma taxa utilizada para a formalização da Cessão de Créditos, ambos no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da notificação acima prevista, sob pena de incidência da multa mencionada no item 8.2, do Contrato de Cessão.

2.13.1.3. Eventuais renegociações dos Créditos Imobiliários, realizada nos termos da Política de Cobrança, não serão consideradas para os fins do item 2.13, acima.

2.13.1.4. Exercida a Resolução Parcial da Cessão, realizada de acordo com os termos da Cláusula 2.13.1.2, acima, a Emissora se obrigou, nos termos do Contrato de Cessão, desde logo, a retroceder ao respectivo Cedente, sem coobrigação, os Créditos Imobiliários objeto da Resolução Parcial da Cessão, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, até o 3º (terceiro) Dia Útil seguinte à data do respectivo pagamento, obrigando-se a tomar todas as providências e formalidades cabíveis para fazer da referida retrocessão boa, firme e valiosa.

2.14. Créditos Performados ou Não Performados. Os Créditos Imobiliários são, na data de sua cessão para a Emissora, performados.

2.15. Condições Precedentes Distribuição: A distribuição dos CRI estará sujeita ao cumprimento das Condições Precedentes Distribuição, sendo que a integralização dos CRI ocorrerá após a verificação das seguintes condições precedentes:

- (a) perfeita celebração dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos respectivos signatários dessas partes e todas as aprovações societárias necessárias para tanto;
- (b) registro da Oferta na CVM;
- (c) subscrição pelos investidores dos CRI; e
- (d) conclusão do processo de due diligence jurídica dos Cedentes e dos Imóveis, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Emissora, e do assessor legal, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo.

2.16. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, desde que cumpridas as Condições Precedentes Cessão.

2.17. Documentos e Anexos Cabíveis à Custódia: Uma via de todos os Documentos da Operação será depositado para custódia da Instituição Custodiante.

2.18. Registro deste Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, por meio do qual foi instituído o Regime Fiduciário, registrado na B3 pela Emissora, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430 e entregue para custódia à Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60.

2.19. Registro da CCI: As CCI serão devidamente registradas na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da primeira integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro das CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto aos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro das CCI.

2.20. Classificação ANBIMA: Nos termos do artigo 4º das "*Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA*", conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i)** "Residencial", **(ii)** "Pulverizado", **(iii)** "Apartamentos", e **(iv)** "Compra e Venda".

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

3.1. Características dos CRI: Nos termos do artigo 2º, inciso I do Suplemento A à Resolução CVM 60, os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, possuem as seguintes características:

CRI Seniores	CRI Subordinados
1. Emissão: 97 ^a	1. Emissão: 97 ^a
2. Série: 1 ^a	2. Série: 2 ^a
3. Quantidade da Série: 18.400 (dezoito mil e quatrocentos)	3. Quantidade da Série: 4.600 (quatro mil e seiscentos)

4. Valor Global da Série: R\$ 18.400.000,00 (dezoito milhões e quatrocentos mil reais) 5. Lote Adicional: N/A 6. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais) 7. Prazo da Emissão: 1.462 (mil quatrocentos e sessenta e dois) dias corridos, contados da Data de Emissão 8. Atualização Monetária: N/A 9. Juros Remuneratórios: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescido de um <i>spread</i> de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculado de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> 10. Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: A Remuneração dos CRI será paga conforme indicado no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I deste Termo de Securitização 11. Periodicidade de Amortização: O Valor Nominal Unitário será pago conforme indicado no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I 12. Regime Fiduciário: Será instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, os Direitos Creditórios, as Garantias, a Conta Arrecadadora e a Conta Centralizadora, nos termos deste Termo de Securitização 13. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado	4. Valor Global da Série: R\$ 4.600.000,00 (quatro milhões e seiscentos mil reais) 5. Lote Adicional: N/A 6. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais) 7. Prazo da Emissão: 1.462 (mil quatrocentos e sessenta e dois) dias corridos, contados da Data de Emissão 8. Atualização Monetária: N/A 9. Juros Remuneratórios: Considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, taxa efetiva de juros para os CRI de 0,0001% (um décimo de milésimo por cento) ao ano, observado o Prêmio dos CRI Subordinados 10. Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: A Remuneração dos CRI será paga conforme indicado no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I deste Termo de Securitização 11. Periodicidade de Amortização: O Valor Nominal Unitário será pago conforme indicado no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I 12. Regime Fiduciário: Será instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, os Direitos Creditórios, as Garantias, a Conta Arrecadadora e a Conta Centralizadora, nos termos deste Termo de Securitização 13. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado
--	---

primário, por meio do MDA, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo processadas a custódia, a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento dos CRI pela B3 14. Data de Emissão: 23 de setembro de 2025 15. Local de Emissão: São Paulo/SP 16. Data de Vencimento: 24 de setembro de 2029 17. Taxa de Amortização: Previsto no Anexo I 18. Utilização de Derivativos: N/A 19. Revolvência: N/A 20. Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos na forma escritural. Neste sentido, para todos os fins de direito, 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. Adicionalmente os CRI terão a sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 21. Possibilidade de Amortização Extraordinária Facultativa, Aquisição Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo dos CRI: A Emissora não poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI. Contudo, serão permitidos o resgate antecipado dos CRI e a amortização extraordinária dos CRI, nas hipóteses de antecipação	primário, por meio do MDA, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo processadas a custódia, a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento dos CRI pela B3 14. Data de Emissão: 23 de setembro de 2025 15. Local de Emissão: São Paulo/SP 16. Data de Vencimento: 24 de outubro de 2029 17. Taxa de Amortização: Previsto no Anexo I 18. Utilização de Derivativos: N/A 19. Revolvência: N/A 20. Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos na forma escritural. Neste sentido, para todos os fins de direito, 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. Adicionalmente os CRI terão a sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 21. Possibilidade de Amortização Extraordinária Facultativa, Aquisição Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo dos CRI: A Emissora não poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI. Contudo, serão permitidos o resgate antecipado dos CRI e a amortização extraordinária dos CRI, nas hipóteses de antecipação
--	---

do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como nas hipóteses de Destinação dos Direitos Creditórios, Recompra Facultativa, Recompra Compulsória e Resolução Parcial da Cessão, nos termos previstos neste Termo de Securitização	do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como nas hipóteses de Recompra Facultativa, Recompra Compulsória e Resolução Parcial da Cessão, nos termos previstos neste Termo de Securitização
22. Repactuação Programada: Não haverá repactuação programada dos CRI	22. Repactuação Programada: Não haverá repactuação programada dos CRI
23. Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (a) a Fiança; e (b) o Fundo de Reserva	23. Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (a) a Fiança; e (b) o Fundo de Reserva
24. Garantia Flutuante: Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI	24. Garantia Flutuante: Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI
24. Classificação Preliminar de Risco dos CRI: A Emissão não foi submetida à apreciação de agência de classificação de risco	24. Classificação Preliminar de Risco dos CRI: A Emissão não foi submetida à apreciação de agência de classificação de risco

3.2. Indisponibilidade Taxa DI: No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras pela Emissora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

3.2.1. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência de Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Emissora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados **(a)** do primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada pelo prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos ou **(b)** do primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar, conforme quóruns estabelecidos no Termo de Securitização e em comum acordo com os Cedentes e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração do CRI Seniores e dos CRI Subordinados a ser aplicado, que deverá levar em conta a taxa que venha a ser adotada pelos agentes de mercado em operações similares ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do

período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares dos CRI, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

3.2.2. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia Especial de Investidores não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados desde o dia de sua indisponibilidade.

CLÁUSULA QUARTA – DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. A Emissora realizará a distribuição dos CRI aos Investidores Profissionais sob o regime de melhores esforços de colocação.

4.1.1. A colocação dos CRI dependerá do integral atendimento das Condições Precedentes Distribuição, bem como demais condições decorrentes da Resolução CVM 160.

4.2. A Emissão, nos termos da Resolução CVM 160, é destinada apenas à investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, respeitadas eventuais vedações ao investimento nos CRI ofertados previstas na regulamentação em vigor e no presente Termo de Securitização.

4.3. Por ocasião da subscrição, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração atestando: **(a)** as informações recebidas são suficientes para a sua tomada de decisão a respeito da Oferta; **(b)** sua condição como Investidor Profissional; **(c)** estão cientes de que a Oferta dos CRI foi registrada de forma automática na CVM e, portanto, a CVM não realizou análise prévia do conteúdo dos Documentos da Operação; **(d)** estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa aos termos e condições dos Documentos da Operação; e **(e)** estão cientes de que será vedada a negociação em mercado secundário dos CRI Subordinados por meio de negociações em mercado regulamento.

4.4. O Investidor Profissional deverá declarar, ainda, entre outros, que tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados e o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil do seu risco.

4.5. Nos termos do artigo 84 da Resolução CVM 160, a negociação dos CRI Seniores subscritos e integralizados no âmbito da Oferta, deverá observar as seguintes condições: (i) os CRI Seniores poderão ser negociados, em mercado secundário regulamentado, pelos Investidores Profissionais, com Investidores Qualificados, após decorridos 06 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; (ii) os CRI Seniores poderão

ser negociados, em mercado secundário regulamentado, pelos Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, com o público em geral após decorridos 12 (doze) meses da data de encerramento da Oferta, observado o disposto na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60 sobre o tema, conforme aplicável; e (iii) não haverá restrição de negociação dos CRI Seniores entre Investidores Profissionais.

4.5.1. Será vedada a negociação dos CRI Subordinados em mercado secundário regulamentado.

4.6. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início de distribuição.

4.7. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, de modo que, caso não haja a distribuição total dos CRI, no prazo previsto na Cláusula 4.5., acima, a Oferta será cancelada.

4.8. A Oferta será encerrada tão logo se verifique a distribuição da totalidade dos CRI emitidos, cabendo à Emissora divulgar o Anúncio de Encerramento da Oferta na forma prevista nos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160.

4.9. Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação em mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição realizada por meio da B3 e as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3, e para custódia eletrônica na B3.

4.9.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por **(a)** extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titulares dos CRI, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou **(b)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada Titulares dos CRI, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.10. As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: **(a)** da Emissora; **(b)** da B3; e **(c)** da CVM. Adicionalmente, a critério da Emissora, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

4.10.1. A Oferta é irrevogável, observadas as hipóteses de suspensão, cancelamento, alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, exceto nos casos de **(a)** ocorrência de decretação de falência da Emissora; e **(b)** perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora.

4.11. Os CRI serão subscritos por meio da celebração dos boletins de subscrição. A regular subscrição dos CRI dependerá, ainda, de assinatura de declaração pelos investidores, nos termos da Cláusula 4.3. acima.

4.12. Os CRI serão integralizados integral ou parcialmente, à vista e em moeda corrente nacional, no ato da sua subscrição, em cada Data de Integralização **(a)** pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, e **(b)** caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à Data de Integralização, o preço de integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI, sendo admitido ágio ou deságio em cada Data de Integralização, em função das condições de mercado, desde que tal ágio ou deságio seja considerado de forma igualitária para os CRI da mesma série em cada Data de Integralização ("Preço de Integralização").

CLÁUSULA QUINTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização Monetária dos CRI Seniores: O Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores não será atualizado monetariamente.

5.2. Cálculo da Remuneração dos CRI Seniores: Sobre o saldo dos CRI Seniores incidirá, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI Seniores, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Seniores imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido de um *spread* de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, nos termos abaixo:

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

Onde:

J = Valor dos juros remuneratórios dos CRI Seniores devida ao final de cada Período de Capitalização CRI Seniores, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores na primeira Data de Integralização dos CRI Seniores ou na Data de Pagamento dos CRI Seniores imediatamente anterior, conforme estabelecidas no Anexo I, após incorporação de juros ou pagamento, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

$$Fator Juros = Fator DI \times Fator Spread$$

FatorDI = Produtório das Taxas DI, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

Fator Spread = Produtório do Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

Fator DI:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para os juros remuneratórios dos CRI Seniores ou do saldo dos CRI Seniores, na primeira Data de Integralização dos CRI Seniores ou da Data de Pagamento ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo "n" um número inteiro.

K = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

TDI_k = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, conforme item "(g)" abaixo:

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

Onde:

Spread = *spread* equivalente a 4,5000%, informado com 4 (quatro) casas decimais na forma percentual.

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Seniores ou da Data de Pagamento ou de incorporação de juros dos CRI Seniores, se houver, imediatamente anterior, exclusive,

até a data de cálculo, inclusive, sendo “dup” um número inteiro.

Para fins de cálculo dos juros remuneratórios dos CRI Seniores:

- (a) define-se “Período de Capitalização CRI Seniores” como o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI Seniores, no caso do primeiro Período de Capitalização CRI Seniores, ou nas Datas de Pagamento dos CRI Seniores ou de incorporação de juros, se houver, indicadas no Anexo I, imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e termina na Data de Pagamento subsequente (exclusive);
- (b) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo (exemplo: para Data de Pagamento ou de incorporação de juros dos CRI Seniores no dia 30, o DIk considerado será o publicado no dia 29 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 29 e 30 são Dias Úteis);
- (c) o fator resultante da expressão $(1 + \text{TDI}k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (d) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDI}k)$, 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;
- (e) o valor dos juros remuneratórios será incorporado ao valor dos CRI Seniores para efeito de apuração do saldo devedor;
- (f) no caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI pela B3 na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias decorrentes deste instrumento, será observado o disposto neste Termo de Securitização; e
- (g) a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 1 (um) Dia Útil.

5.2.1. Adicionalmente à Remuneração, será pago aos titulares dos CRI Seniores, em uma única parcela, a ser paga exclusivamente em razão do primeiro evento de integralização dos CRI Seniores, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização dos CRI Seniores, uma remuneração adicional fixa, a título de prêmio, no montante de R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais), sendo que tal valor será distribuído entre os titulares de CRI Seniores proporcionalmente à quantidade de CRI Seniores integralizado na primeira Data de Integralização (“Prêmio Adicional”), com recursos a serem retidos na primeira Data de Integralização dos CRI Seniores na Conta Centralizadora, em um fundo constituído especificamente para pagamento do Prêmio Adicional, o qual não será recomposto

e será extinto quando o Prêmio Adicional for integralmente distribuído aos Titulares dos CRI.

5.3. Atualização Monetária dos CRI Subordinados: O Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados não será atualizado monetariamente.

5.4. Cálculo da Remuneração dos CRI Subordinados: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 0,0001% (um décimo de milésimo por cento) ao ano; considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados *pro rata temporis* por dias corridos decorridos durante o período de vigência dos CRI Subordinados. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = Valor dos juros remuneratórios dos CRI Subordinados devido ao final de cada Período de Capitalização CRI Subordinados, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados na primeira Data de Integralização dos CRI Subordinados ou na Data de Pagamento dos CRI Subordinados imediatamente anterior, conforme estabelecidas no Anexo I, após incorporação de juros ou pagamento, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Juros = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}} \right], \text{ onde}$$

i = 0,0001 (um décimo de milésimo) para os CRI Subordinados; e

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Subordinados ou da Data de Pagamento ou de incorporação de juros dos CRI Subordinados, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo "dup" um número inteiro.

Para fins de cálculo dos juros remuneratórios dos CRI Subordinados:

(a) define-se "Período de Capitalização CRI Subordinados" como o intervalo de tempo que se inicia

na primeira Data de Integralização dos CRI Subordinados, no caso do primeiro Período de Capitalização CRI Subordinados, ou nas Datas de Pagamento dos CRI Subordinados ou de incorporação de juros, se houver, indicadas no Anexo I, imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e termina na Data de Pagamento subsequente (exclusive); e

(a) o valor dos juros remuneratórios será incorporado ao valor dos CRI Subordinados para efeito de apuração do saldo devedor.

5.5. Depósito dos Pagamentos da Remuneração: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou, ainda, com os procedimentos adotados pelo Escriturador, para os CRI que não estejam custodiadas eletronicamente na B3, ou ainda na sede da Emissora, se for o caso.

5.5.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo, mínimo, de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento **(a)** dos Créditos Imobiliários pela Emissora e/ou dos Direitos Creditórios, conforme o caso, e; **(b)** o pagamento das obrigações da Emissora referentes aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, com exceção da Data de Vencimento.

5.6. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum caso fortuito ou força maior, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados e acrescidos da respectiva Remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(a)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e **(b)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sendo certo que se os Créditos Imobiliários não forem recebidos pela Emissora, a multa e os juros previstos nessa cláusula não terão efeito.

5.7. Isenção de Penalidades e Encargos: A Emissora não estará obrigada a pagar quaisquer penalidades ou encargos caso o atraso no pagamento dos CRI decorra do não pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios, observado que quaisquer valores recebidos pela Emissora em decorrência dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios deverão ser repassados aos Titulares dos CRI, incluindo eventuais multas e outros encargos moratórios, nos termos deste Termo de Securitização.

5.8. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva Data de Pagamento não seja Dia Útil.

5.9. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam Titulares dos CRI ao final do Dia Útil anterior à

data do efetivo pagamento dos CRI.

5.10. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores e Valor Nominal Unitários dos CRI Subordinados serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{ai} = VNe \times T_{ai}$$

Onde:

A_{ai} = valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = conforme acima definido.

T_{ai} = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO

6.1. Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo ou Aquisição Facultativa: A Emissora não poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI, exceto nas hipóteses informadas nas cláusulas abaixo. Será vedada a ocorrência de aquisição facultativa.

6.2. Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório: A Emissora deverá obrigatoriamente amortizar extraordinariamente de forma parcial, ou resgatar antecipadamente de forma total os CRI, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como **(a)** na Destinação dos Direitos Creditórios, exclusivamente para os CRI Seniores; **(b)** na hipótese de decretação da Recompra Compulsória em razão da ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória; **(c)** na hipótese de Recompra Facultativa; ou **(d)** na ocorrência de Resolução Parcial da Cessão caso seja verificada uma Condição Resolutiva Parcial da Cessão.

6.2.1. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a amortização extraordinária parcial, de forma proporcional dos CRI, ou resgatar antecipadamente de forma total os CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, ressalvado o evento indicado no item "(a)", acima, que beneficiará exclusivamente os CRI Seniores, observada a Ordem de Pagamentos. Neste caso, a Emissora deverá comunicar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, a ocorrência do evento que ensejará a amortização extraordinária parcial ou o resgate antecipado total dos CRI, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento. Não obstante, a Emissora poderá, conforme o caso, se valer previamente de deliberação dos

Titulares dos CRI para determinação de um dos Eventos de Recompra Compulsória, sendo certo que, neste caso, os Titulares dos CRI eventualmente dissidentes estarão plenamente vinculados à decisão dos demais Titulares dos CRI, caso o quórum de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização seja obedecido.

6.2.2. A amortização extraordinária dos CRI e/ou o resgate antecipado dos CRI somente serão realizados mediante recebimento, pela Emissora, dos valores devidos.

6.3. Acompanhamento do Agente Fiduciário: A amortização extraordinária dos CRI ou resgate antecipado total serão realizados sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançarão, indistintamente, todos os CRI de uma mesma série objeto da referida amortização ou resgate antecipado.

CLÁUSULA SÉTIMA – RECOMPRA COMPULSÓRIA, RECOMPRA FACULTATIVA, RESOLUÇÃO PARCIAL DA CESSÃO, DESTINAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS E ÍNDICES

7.4. Recompra Compulsória: Caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo listados ("Eventos de Recompra Compulsória"), observado os prazos de cura estabelecidos em cada uma das hipóteses, conforme aplicável, a Emissora deverá retroceder, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os Créditos Imobiliários ao respectivo Cedente, no estado em que se encontrarem, que nesta hipótese, adquirirá compulsoriamente os respectivos Créditos Imobiliários ("Recompra Compulsória"); e pagará à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor da Recompra Compulsória (conforme abaixo definido).

- (a) inadimplemento, pelos Cedentes, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Contratos de Compra e Venda, no Contrato de Cessão e nos Documentos da Operação, observado o prazo de cura de 02 (dois) Dias úteis contados de referido descumprimento;
- (b) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pelos Cedentes, das obrigações assumidas nos Contratos de Compra e Venda, no Contrato de Cessão e nos Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Securitizadora, conforme aprovada em assembleia especial de investidores dos CRI;
- (c) declaração de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade do Contrato de Cessão;
- (d) caso os Documentos da Operação e eventuais aditamentos não sejam celebrados e/ou registrados nos prazos previstos, caso aplicável;
- (e) a redução de capital dos Cedentes, caso esteja em curso um dos Eventos de Recompra Compulsória ou um evento de Resolução Parcial da Cessão;

- (f) criação de ônus, gravames, limitações, restrições, penhor, usufruto, caução, encargos, disputas, litígios ou alienação sobre os Imóveis, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias contado de referido descumprimento para que os Cedentes demonstrem o cancelamento ou liberação de referido ônus, ressalvadas as Alienações Fiduciárias e a Hipoteca;
- (g) descumprimento pelos Cedentes, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nos Contratos de Compra e Venda, no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, observado o prazo de cura de até 30 (trinta) dias contado de referido descumprimento;
- (h) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pelos Cedente nos Contratos de Compra e Venda, no Contratos de Cessão e nos demais Documentos da Operação, observado o prazo de cura de até 30 (trinta) dias contado de referido descumprimento;
- (i) a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, de modo que fique impedido a regular exploração comercial dos Imóveis, exceto se, dentro do prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, os Cedentes comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando a continuidade das atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou ainda caso esteja em curso procedimento administrativo visando à obtenção ou renovação dos referidos documentos, desde que os Cedentes estejam cumprindo tempestivamente quaisquer exigências ou adequações impostas pelos respectivos órgãos da administração pública;
- (j) mudança ou alteração no objeto social dos Cedentes que modifique as atividades atualmente por eles praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas, observado o prazo de cura de até 30 (trinta) dias contado de referido descumprimento;
- (k) a concessão, pelos Cedentes ou por suas subsidiárias, controladas ou controladoras, de mútuo de qualquer natureza a quaisquer sociedades pertencentes ao seu grupo econômico ou societário;
- (l) (i) liquidação, dissolução total ou parcial, no caso de redução do patrimônio líquido dos Cedentes em percentual superior a 5% (cinco por cento), seja por ato voluntário ou na hipótese de decisão judicial ou administrativa irrecorrível, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal; (ii) decretação de falência dos

Cedentes, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária; ou (iii) pedido de autofalência formulado pelos Cedentes, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária ou pedido de falência dos Cedentes, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal ou que não tenha afastada sua decretação dentro do prazo legal; (iv) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial dos Cedentes, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;

(m) se quaisquer das Garantias se tornarem, total ou parcialmente, inválidas ineficazes, inexecutáveis e não forem reforçadas de acordo com seus termos, observado o prazo de cura de até 20 (vinte) dias contado de referido descumprimento;

(n) inadimplemento de quaisquer instrumentos financeiros a que estejam sujeitos os Cedente, os Fiadores e/ou qualquer de suas controladas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, por cujo pagamento os Cedentes, os Fiadores e/ou qualquer de suas controladas seja responsável e que não sejam sanados, observados os prazos de saneamento das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, observado o prazo de cura de 02 (dois) Dias úteis contado de referido descumprimento;

(o) protestos de títulos contra os Cedentes, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, por cujo pagamento os Cedente sejam responsáveis e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados no prazo de cura de até 30 (trinta) dias, ou for demandado em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens; à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pelos Cedente no prazo de cura de até 30 (trinta) dias contado de referido descumprimento;

(p) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra os Cedente, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, observado o prazo de cura de até 30 (trinta) dias contado de referido descumprimento;

(q) ocorrência, em relação aos Cedentes, quando aplicável, das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil (Lei Federal nº 10.406/02), respeitado o prazo de 30 (trinta) dias para que os Cedentes possam obter as medidas protetivas adequadas e, no caso do artigo 333, III, e 1.425, I e III, do Código Civil (Lei Federal nº 10.406/02), respeitado o disposto nos Documentos da Operação;

(r) qualquer processo de reorganização societária (cisão, fusão, incorporação, ou outras

reestruturações societárias) dos Cedentes, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora;

(s) caso os Cedentes deixem de cumprir com as obrigações referentes à constituição, manutenção e recomposição do Fundo de Reserva e/ou do Fundo de Despesas, nos termos dos Documentos da Operação;

(t) desconfiguração da Fiança em decorrência da saída de qualquer dos Fiadores na qualidade de fiadores das obrigações dos Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;

(u) falecimento, declaração judicial em qualquer instância de incapacidade, ausência ou insolvência dos Fiadores, sem que, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do evento: (a) seja aprovado substituto por Titulares de CRI representando, no mínimo, 1/3 (um terço) dos CRI, observado que a aprovação dos Titulares de CRI não será necessária caso o(s) substituto(s) do Fiador falecido ou ausente seja(m) seu(s) sucessor(es); e (b) seja devidamente constituída e formalizada a fiança prestada pelo fiador substituto aprovado pelos Titulares de CRI nos termos do item (a) acima;

(v) caso haja um descolamento do cronograma físico e/ou do cronograma financeiro das Obras, aprovados no início das Obras, de modo que o cronograma físico acumulado registre atraso em patamar superior a 10% (dez por cento) por cento e/ou o cronograma financeiro acumulado registre atraso em patamar superior a 10% (dez por cento), no momento das medições realizadas pelo Servicer, e os Cedentes deixem de fornecer as informações e esclarecimentos solicitados pelo Servicer e/ou pela Emissora justificando referido descolamento;

(w) caso os Créditos Imobiliários ou os Direitos Creditórios deixem de ser recebidos pela Emissora nos termos previstos no Contrato de Cessão; e

(x) caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos de descumprimento da obrigação de repasse dos Direitos Creditórios, nos termos da Cláusula 1.2.12 do Contrato de Cessão.

7.4.1. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas da Cláusula 7.4, acima, não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável, a Securitizadora deverá convocar assembleia especial de investidores dos CRI para deliberar sobre a Recompra Compulsória, observados o quórum e os procedimentos previstos neste Termo de Securitização. Na hipótese de não instalação da referida assembleia especial de investidores dos CRI, em primeira e segunda convocação, por falta de quórum, a Securitizadora declarará a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

7.4.2. Na hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, os Cedentes deverão

solidariamente pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o valor correspondente ao saldo devedor dos CRI na data em que ocorrer o efetivo pagamento, acrescido de valores e parcelas eventualmente em atraso, além de quaisquer despesas relacionadas aos CRI vencidas e não pagas, apurado na data de seu efetivo pagamento ("Valor de Recompra Compulsória"), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação realizada pela Securitizadora, dando ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória.

7.4.3. Salvo em caso de erro, os Cedentes reconheceram no âmbito do Contrato de Cessão como líquido e certo, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o Valor de Recompra Compulsória informado pela Securitizadora, desde que sejam calculados conforme previsto no Termo de Securitização.

7.4.4. Na hipótese de mora na obrigação de recompra, após o término do prazo previsto na Cláusula 7.4.2, acima, incidirão, sobre o Valor de Recompra Compulsória, multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die ("Encargos Moratórios").

7.4.5. Uma vez pago o Valor de Recompra Compulsória, os Cedentes sub-rogar-se-ão, automaticamente, nos direitos da Emissora em relação aos Créditos Imobiliários, passando a ser os únicos e exclusivos titulares de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado dos Devedores em relação a tais Créditos Imobiliários

7.5. Recompra Facultativa: Fica facultado aos Cedentes realizar utilizando de recursos próprios, por livre iniciativa, a recompra total ou parcial dos Créditos Imobiliários mediante o pagamento da totalidade do saldo devedor atualizado dos respectivos Créditos Imobiliários, acrescido do prêmio previsto na tabela abaixo, mediante prévia notificação por escrito à Emissora, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de recompra facultativa ("Recompra Facultativa").

Período de exercício da Recompra Facultativa	Prêmio (incidente sobre o saldo devedor atualizado do respectivo Crédito Imobiliário)
Até o 12º (décimo segundo) mês (inclusive), contados da data de Emissão dos CRI	1,50%
A partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive), até o 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive), contados da data de Emissão dos CRI	1,00%

A partir do 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive), contados da data de Emissão dos CRI	0,50%
---	-------

7.5.1. Exercida a Recompra Facultativa, mediante o pagamento do valor mencionado no item 7.5, acima, a Emissora se obrigou, nos termos do Contrato de Cessão, desde logo, a retroceder aos respectivos Cedentes, sem coobrigação, a proporção dos Créditos Imobiliários adquiridos facultativamente pelos Cedentes, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, até o 3º (terceiro) Dia Útil seguinte à data do respectivo pagamento, obrigando-se a tomar todas as providências e formalidades cabíveis para fazer da referida retrocessão boa, firme e valiosa.

7.5.2. Os Cedentes notificarão os Devedores dos Créditos Imobiliários retrocedidos acerca da formalização da Recompra Facultativa e consequente resolução do Contrato de Cessão com relação aos respectivos Créditos Imobiliários, para que os Devedores realizem o pagamento, diretamente aos Cedentes, da próxima parcela ainda não emitida, dos Créditos Imobiliários retrocedidos remanescentes.

7.6. Resolução Parcial da Cessão de Créditos: Considerar-se-á resolvida a cessão em relação a cada um dos Créditos Imobiliários, operada de pleno direito ("Resolução Parcial da Cessão"), caso seja verificado (i) qualquer vício, incorreção, erro ou inexatidão de quaisquer das declarações prestadas pelos Cedentes nos itens 3.1 e 3.2 do Contrato de Cessão, referentes aos respectivos Créditos Imobiliários, ou pelo descumprimento de suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, (ii) vícios referentes à existência e validade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 5.5, do Contrato de Cessão; ou (iii) seja verificada, após a adoção das medidas previstas na Política de Cobrança, a inadimplência do respectivo Contrato de Compra e Venda por prazo superior 90 (noventa) dias consecutivos ("Condição Resolutiva Parcial da Cessão").

7.6.1. Cada um dos Cedentes deverá notificar a Emissora da ocorrência da Condição Resolutiva Parcial da Cessão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que qualquer deles tiver conhecimento.

7.6.1.1. Alternativamente ao disposto no item 7.6.1., acima, a Emissora (i) mediante deliberação da assembleia dos titulares dos CRI, no caso do item 7.6., "(i)", acima, (ii) automaticamente, no caso do item 7.6, "(ii)", acima; poderá resolver a cessão de cada um dos Créditos Imobiliários na hipótese de verificação da ocorrência da Condição Resolutiva Parcial da Cessão, mediante envio de notificação aos respectivos Cedentes, ou (iii) automaticamente, no caso do item 7.6, "(iii)", acima, deverá resolver a cessão de cada um Créditos Imobiliários na hipótese de verificação da ocorrência de referida Condição Resolutiva Parcial da Cessão, mediante envio de notificação aos respectivos Cedentes.

7.6.1.2. A resolução parcial da cessão dos Créditos Imobiliários:

(i) nos termos do item 7.6.1.1., "(i)" e "(ii)", acima, será realizada mediante o pagamento pelos Cedentes à Emissora do saldo devedor dos Créditos Imobiliários cuja cessão tenha sido resolvida, calculado pela mesma taxa utilizada para a formalização da Cessão de Créditos, em até 30 (trinta) dias corridos contados da notificação acima prevista, sob pena da incidência da multa mencionada no item 8.2., do Contrato de Cessão; ou

(ii) nos termos do item 7.6.1.1., "(iii)", acima, se dará prioritariamente mediante a Substituição dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 2.12, acima, sendo certo que, caso referida Substituição dos Créditos Imobiliários não seja realizada pelo respectivo Cedente, deverá ser realizada mediante o pagamento à Emissora do saldo devedor dos Créditos Imobiliários cuja cessão tenha sido resolvida, calculado pela mesma taxa utilizada para a formalização da Cessão de Créditos, ambos no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da notificação acima prevista, sob pena de incidência da multa mencionada no item 8.2, abaixo.

7.6.1.3. Eventuais renegociações dos Créditos Imobiliários, realizada nos termos da Política de Cobrança, não serão consideradas para os fins do item 7.6., acima.

7.6.1.4. Exercida a Resolução Parcial da Cessão, realizada de acordo com os termos da Cláusula 7.6.1.2, acima, a Emissora se obriga, desde logo, a retroceder ao respectivo Cedente, sem adotar o respectivo pagamento, obrigando-se a tomar todas as providências e formalidades cabíveis para fazer da referida retrocessão boa, firme e valiosa.

7.7. A totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora, oriundos dos Direitos Creditórios, serão mensalmente utilizados (i) para a satisfação dos valores mensais de remuneração e amortização do saldo devedor dos CRI Seniores, em atraso, se houver; e (ii) para amortização extraordinária parcial dos CRI Seniores, nos termos previstos no Termo de Securitização, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor nominal unitário dos CRI Seniores. Os Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora deverão ser verificados pela Emissora 4 (quatro) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento, e utilizados pela Emissora nos termos indicados nos itens "(i)" e "(ii)", acima, nas respectivas datas de pagamento previstas no Termo de Securitização, conforme Ordem de Pagamentos, observada que a utilização dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios será integral e exclusivamente destinada ao pagamento prioritário das obrigações devidas aos CRI Seniores, nos termos aqui previstos ("Destinação dos Direitos Creditórios")

7.8. Após a verificada a Destinação dos Direitos Creditórios, mediante a quitação dos CRI Seniores, considerando a respectiva remuneração e amortização de principal, a Emissora se obrigou, nos termos do Contrato de Cessão, desde logo, a retroceder ao respectivo Cedente, sem coobrigação, os Direitos Creditórios, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, até o 3º (terceiro) Dia Útil seguinte à data da quitação integral dos CRI Seniores, obrigando-se a tomar todas as providências e formalidades cabíveis para fazer da referida retrocessão boa, firme e valiosa.

7.9. Índice de Senioridade: O Servicer realizará a verificação mensal do índice de senioridade, que corresponderá à razão entre o saldo devedor dos CRI Seniores, sobre o valor presente líquido dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI ("Índice de Senioridade"), verificação esta que será realizada até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, sendo certo que, em qualquer verificação, o Índice de Senioridade deverá ser igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos) ("Índice de Senioridade Máximo"). O Índice de Senioridade será calculado da seguinte forma:

$$\text{Índice de Senioridade} \leq \frac{(\text{Saldo CRI Seniores})}{V_{\text{presente}}}$$

Saldo CRI Seniores = saldo devedor dos CRI Seniores na data da apuração da razão acima; e

Vpresente = É o valor presente da somatória de todas as parcelas de juros e amortização de principal mensais devidas dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, com base na taxa dos CRI Seniores, em cada data de apuração em determinado mês, apurado em periodicidade mensal.

7.9.1. Caso seja verificado o desenquadramento do Índice de Senioridade, em patamar superior ao Índice de Senioridade Máximo, os Cedentes ficarão obrigados a adotar um dos procedimentos a seguir descritos, de modo a recompor o Índice de Senioridade Máximo: (i) apresentação de Novos Créditos Imobiliários, nos termos dos Eventos de Substituição, por eles titulados, decorrentes da exploração e/ou das atividades desenvolvidas nos Imóveis; ou (ii) Recompra Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários, em montante suficiente à recomposição do Índice de Senioridade Máximo.

7.9.2. Os procedimentos descritos na Cláusula 7.9.1, acima, serão escolhidos a critério dos Cedentes e deverão ser aprovados pelos titulares dos CRI previamente à sua implementação.

7.9.3. Nas hipóteses da Cláusula 7.9.1, acima, os Cedentes deverão realizar a apresentação de Novos Créditos Imobiliários, ou a Recompra Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento de notificação pela Emissora neste sentido, a qual deverá informar o montante adicional de Novos Créditos Imobiliários, bem como o montante a ser pago a título de Recompra Facultativa parcial, necessários para a recomposição do Índice de Senioridade Máximo.

7.9.4. Caso os Cedentes não adotem quaisquer das medidas indicadas na Cláusula 7.9.1, acima, os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como dos Direitos Creditórios, deverão ser destinados aos pagamentos previstos nas alíneas "(d)" a "(g)" da Ordem de Pagamentos, até que seja verificada a recomposição do Índice de Senioridade Máximo.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1. Fiança: Nos termos do Contrato de Cessão, os Fiadores, nos termos do artigo 818 e 822 do Código Civil, prestaram garantia fidejussória, em caráter irrevogável e irretratável, em favor dos Cedentes ("Fiança"), obrigando-se, por referido instrumento e na melhor forma de direito, como devedores solidários e principais pagadores de todos os valores devidos ou que venham a ser assumidos pelos Cedentes nos termos do Contrato de Cessão, até a final liquidação dos CRI, nos termos descritos a seguir.

8.1.1. Os Fiadores declararam-se no âmbito do Contrato de Cessão, em caráter irrevogável e irretratável, fiadores e principais pagadores, solidariamente responsável pelas Obrigações Garantidas, e firmaram o Contrato de Cessão declarando conhecerem e concordarem com todos os seus termos e condições.

8.1.2. As obrigações dos Fiadores assumidas no Contrato de Cessão não serão afetadas por atos ou omissões que possam exonerá-los de suas obrigações ou afetá-los, incluindo, mas não se limitando, em razão de: (a) qualquer extensão de prazo ou acordo entre os Cedentes e a Emissora; (b) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito da Emissora contra os Cedentes; e (c) qualquer limitação ou incapacidade dos Cedentes, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

8.1.3. As Obrigações Garantidas serão pagas pelos Fiadores no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da falta de pagamento, na data de pagamento respectiva, de qualquer parcela das Obrigações Garantidas e, em qualquer hipótese, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que os Cedentes venham a ter ou exercer em relação às suas obrigações sob os Créditos Imobiliários, e à suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação. Os pagamentos serão realizados pelos Fiadores de acordo com os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão. Tal notificação deverá ser emitida pela Emissora no mesmo dia após a ocorrência de falta de pagamento por qualquer dos Cedentes de qualquer valor devido nas datas de pagamento definidas no Contrato de Cessão ou quando da Resolução Parcial da Cessão ou Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários. O pagamento citado nesta Cláusula deverá ser realizado mediante transferência de recursos para a Conta Centralizadora no valor inadimplido.

8.1.4. Os Fiadores expressamente renunciaram aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e do artigo 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"). Nenhuma objeção ou oposição dos Cedentes poderá ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o objetivo de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a Emissora.

8.1.5. Os Fiadores se sub-rogarão nos direitos de crédito da Emissora contra os Cedentes, caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto desta Cláusula, até o limite da parcela da obrigação efetivamente por eles honrada. Os Fiadores comprometeram-se a somente exercer o seu direito de sub-rogação nos termos desta Cláusula após a quitação integral de todos os valores e obrigações de responsabilidade dos Cedentes, previstos no Contrato de Cessão ou em qualquer outro Documento da Operação, incluindo todos os encargos moratórios e despesas incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

8.1.6. A Fiança foi prestada pelos Fiadores em caráter irrevogável e irretratável, e entrará em vigor na data de celebração do Contrato de Cessão, incluindo as datas da cessão a serem previstas nos Termos de Adesão, permanecendo válidas em todos os seus termos até a data do integral cumprimento, pelos Cedentes, de suas obrigações principais e acessórias nos termos do Contrato de Cessão, incluindo o pagamento integral das Obrigações Garantidas nos termos aqui previstos.

8.1.7. Os Fiadores reconheceram no âmbito do Contrato de Cessão que a Fiança é prestada por prazo determinado, encerrando-se este prazo na data do pagamento integral das Obrigações Garantidas não sendo aplicável, portanto, o artigo 835 do Código Civil.

8.1.8. A Fiança poderá ser executada e exigida pela Emissora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação da Obrigações Garantidas.

8.1.9. Não há preferência quanto à execução da Fiança, em face de determinado Fiador, ou de outras garantias constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, se houver. A Fiança, prestada por cada Fiador, e quaisquer outras garantias outorgadas no âmbito da Emissão são garantias diversas e autônomas e respondem pelas Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação.

8.1.10. Todo e qualquer pagamento realizado pelos Fiadores em relação à Fiança prestada será efetuado de modo que a Emissora receba dos Fiadores os valores que seriam pagos caso o pagamento fosse efetuado pelos próprios Cedentes.

8.1.11. Para os fins do disposto no artigo 835 do Código Civil, os Fiadores, declararam ter lido e concordaram, em sua integralidade, com o disposto no Contrato de Cessão, estando ciente dos termos e condições da Fiança prestada e dos Créditos Imobiliários, declarando-se solidariamente responsável pelo pagamento das Obrigações Garantidas até que os CRI tenham sido totalmente liquidados e resgatados.

8.1.12. Os Fiadores declararam no âmbito do Contrato de Cessão que têm ciência de que a cessão de créditos é realizada no âmbito de uma operação de securitização por meio da emissão dos CRI pela

Emissora.

8.1.13. A Fiança prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores são relacionados aos Cedentes, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta.

8.2. Fundo de Despesas: Os Cedentes se obrigaram, nos termos do Contrato de Cessão, a constituir e manter um fundo de despesas ("Fundo de Despesas") em montante inicial equivalente a R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), em favor da Securitizadora, cujos recursos serão retidos na Conta Centralizadora e utilizados pela Securitizadora para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI, conforme previstas no Anexo III do Contrato de Cessão e no Anexo VII deste Termo de Securitização. Os Cedentes autorizaram a Securitizadora a reter na Conta do Centralizadora o montante acima mencionado para a constituição inicial do Fundo de Despesas.

8.2.1. O Fundo de Despesas deverá ser recomposto até o Valor Inicial do Fundo de Despesas sempre que estiver abaixo do montante equivalente a R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) ("Montante Mínimo do Fundo de Despesas"). O Montante Mínimo do Fundo de Despesas será verificado mensalmente pela Securitizadora até o dia 2º (segundo) Dia Útil anterior à cada data de pagamento dos CRI ("Data de Verificação do Fundo de Despesas").

8.2.2. A recomposição do Fundo de Despesas, pelos Cedentes, dar-se-á mediante o envio de prévia notificação pela Securitizadora, demonstrando os custos a serem incorridos e informando o montante a ser recomposto do Fundo de Despesas. A recomposição do Fundo de Despesas deverá ser realizada até o Valor Inicial do Fundo de Despesas (i) pela Securitizadora, com a utilização dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, observada a Ordem de Pagamentos; ou (ii) pelos Cedentes, os quais deverão recompor do Fundo de Despesas, mediante a utilização de recursos próprios, a serem transferidos à Conta Centralizadora no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados a partir do recebimento da notificação encaminhada pela Securitizadora, caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, nos termos do item "(i)", acima, não sejam suficientes para a recomposição do Fundo de Despesas.

8.2.3. Em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas decorrentes da Operação objeto deste instrumento.

8.3. Fundo de Reserva: Adicionalmente, será constituído um fundo de reserva ("Fundo de Reserva" e, quando em conjunto com o Fundo de Despesas, denominados como "Fundos"), que deverá ser equivalente, a qualquer momento, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ao montante R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) ("Montante Mínimo do Fundo de Reserva"). O Fundo de Reserva será inicialmente constituído mediante a retenção na Conta Centralizadora do montante necessário para sua composição, constituindo,

assim, garantia ao cumprimento de obrigações de pagamento vinculadas aos CRI.

8.3.1. Caso os valores disponíveis na Conta Centralizadora decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, até determinada data de pagamento aos titulares dos CRI Seniores, sejam insuficientes para a satisfação integral dos valores de principal e remuneração devidos na respectiva data de pagamento aos titulares dos CRI Seniores (o que inclui as despesas relacionadas aos CRI), a Emissora deverá utilizar os recursos do Fundo de Reserva disponível na Conta Centralizadora, em montante suficiente para a satisfação integral da referida parcela dos CRI.

8.3.2. A recomposição do Fundo de Reserva, pelos Cedentes, dar-se-á mediante o envio de prévia notificação pela Securitizadora, demonstrando e informando o montante a ser recomposto do Fundo de Reserva. A recomposição do Fundo de Reserva deverá ser realizada até o Montante Mínimo do Fundo de Reserva (i) pela Securitizadora, com a utilização dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, observada a Ordem de Pagamentos; ou (ii) pelos Cedentes, os quais deverão recompor do Fundo de Reserva, mediante a utilização de recursos próprios, a serem transferidos à Conta Centralizadora no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados a partir do recebimento da notificação encaminhada pela Securitizadora, caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, nos termos do item "(i)", acima, não sejam suficientes para a recomposição do Fundo de Reserva.

8.3.3. A Emissora avaliará o Montante Mínimo do Fundo de Reserva até o dia 2º (segundo) Dia Útil anterior à cada data de pagamento dos CRI.

8.3.4. A recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Reserva, na forma prevista na Cláusula 8.3.2, acima, dar-se-á mediante o envio de prévia comunicação pela Emissora ao respectivo Cedente, informando o montante a ser recomposto do Fundo de Reserva.

8.4. Disposições comuns aos recursos da Conta Centralizadora e da Conta Arrecadadora: Enquanto permanecerem na Conta Centralizadora e/ou na Conta Arrecadadora, a qualquer tempo, qualquer valor depositado ou mantido na Conta Centralizadora e/ou na Conta Arrecadadora, inclusive ao montante referente ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva, bem como qualquer valor depositado ou mantido na conta liquidante do Patrimônio Separado, estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado referente aos CRI, devendo ser aplicados pela Emissora em títulos, incluindo títulos públicos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária e risco baixo do Itaú Unibanco S.A. e fundos de renda fixa com liquidez diária e com classificação de baixo risco, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil, geridos pelo Itaú Unibanco S.A. Tais aplicações deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora e/ou na Conta Arrecadadora para a realização dos pagamentos relacionados ao respectivo Fundo ("Investimentos Permitidos").

8.4.1. A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações nos Investimentos Permitidos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos Investimentos Permitidos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má-fé, dolo ou culpa da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária. Todos os valores restantes na Conta Centralizadora, incluídos os valores retidos nos Fundos, e na Conta Arrecadadora, após a liquidação integral dos CRI, deverão ser revertidos aos Cedentes, ressalvado à Securitizadora os benefícios fiscais destes rendimentos, mediante transferência para a respectiva conta do Cedente.

8.4.2. Sem prejuízo do disposto acima nenhum Investimento Permitido poderá ser realizado em qualquer instituição financeira, fundo de investimento, pessoa física ou jurídica ou qualquer sociedade que seja parte relacionada com a Securitizadora ou que atenda a propósitos de interesse exclusivo da Securitizadora.

8.4.3. Os rendimentos líquidos, após a dedução de eventuais tributos incidentes, oriundos dos Investimentos Permitidos, integrarão automaticamente os respectivos Fundos, compondo o Patrimônio Separado.

8.4.4. A isenção de responsabilidade prevista na Cláusula 8.4.1, acima, não se aplica nos casos em que restar comprovada má-fé, dolo ou culpa grave da Securitizadora na escolha ou aplicação dos recursos em ativos que não se enquadrem no conceito de Investimentos Permitidos.

8.4.5. Após a integral liquidação dos CRI, incluindo a quitação das Obrigações Garantidas e despesas vinculadas à emissão, eventuais recursos remanescentes existentes na Conta Centralizadora e na Conta Arrecadadora, incluídos os valores mantidos nos Fundos, deverão ser transferidos aos Cedentes, líquidos de tributos, encargos e taxas eventualmente incidentes, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação do relatório de encerramento pelo Agente Fiduciário, na hipótese de não haver nenhum processo judicial ou contingência extrajudicial atinente ao Patrimônio Separado.

8.4.6. Na hipótese da existência de processos judiciais e/ou contingências extrajudiciais, antes da transferência dos recursos remanescentes, mencionados na forma da Cláusula 8.4.5, serão retidos os valores suficientes para cobertura do valor da causa atualizado de cada processo, aqui incluindo custas, honorários sucumbenciais e encargos, bem como os honorários advocatícios a faturar do patrono de cada demanda judicial ou extrajudicial.

8.4.7. A Securitizadora fica desde já autorizada, sem necessidade de deliberação em assembleia de titulares dos CRI, a realizar, a qualquer tempo, a equalização de saldos entre os Fundos, observada a ordem e condições abaixo, exclusivamente com recursos caracterizados como excedente dos montantes mantidos em qualquer Fundo acima do respectivo mínimo previsto ("Excedente Fundos") e mantidos em Investimentos Permitidos.

8.4.8. Havendo Excedente em um dos Fundos e insuficiência no outro, observados os respectivos montantes mínimos, a Securitizadora poderá transferir, total ou parcialmente, o Excedente Fundos para o Fundo deficitário até o restabelecimento do respectivo montante mínimo.

8.4.9. Verificado que ambos os Fundos encontram-se ao menos em seus respectivos montantes mínimos, qualquer Excedente Fundos remanescente deverá ser destinado à amortização extraordinária dos CRI Seniores, a ser implementada na data de pagamento dos CRI imediatamente subsequente, conforme Ordem de Pagamentos.

8.4.10. A equalização não poderá: (i) reduzir qualquer Fundo abaixo de seu montante mínimo; (ii) contrariar critérios de aplicação nos Investimentos Permitidos eventualmente aplicáveis; (iii) alterar a política de Investimentos Permitidos; ou (iv) implicar renúncia a direitos ou novação de obrigações da operação.

8.4.11. A equalização não desvirtua a finalidade de constituição dos Fundos, de modo que os valores transferidos ao Fundo de Despesas somente poderão ser utilizados para despesas recorrentes da operação; e valores transferidos ao Fundo de Reserva somente poderão ser utilizados nos eventos e para as finalidades previstas nos Documentos da Operação.

8.4.12. A realização de equalizações não prejudica a obrigação de recomposição prioritária dos Fundos prevista na Ordem de Pagamentos.

8.4.13. Os recursos existentes nos Fundos permanecerão sempre aplicados exclusivamente em Investimentos Permitidos; a equalização ocorrerá por resgate e nova aplicação/transferência interna entre as contas de cada Fundo, sem solução de continuidade na aderência aos Investimentos Permitidos.

8.4.14. A verificação de excedente ou insuficiência será realizada mensalmente pela Securitizadora, em até 4 (quatro) Dias Úteis antes de cada data de pagamento dos CRI, com base em saldos líquidos de rendimentos e despesas já apropriados ao período.

8.5. Extensão das Garantias: As Garantias constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, assumidas pelos Cedentes no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação,

responderão pela totalidade dos Créditos Imobiliários e/ou Novos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, incluindo seus respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos, juros moratórios ou compensatórios, pena convencional, honorários de advogados e custas judiciais, se for o caso.

8.6. **Multiplicidade de Garantias:** Considerando as garantias constituídas em favor da Securitizadora, fica desde já estabelecido que tais garantias asseguram o fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, podendo ser excutidas individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de qualquer das garantias não prejudicará, nem impedirá a excussão das demais garantias. Adicionalmente e considerando o exposto, a ordem de excussão de garantias será estabelecida exclusivamente pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares de CRI.

CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. **Regime Fiduciário:** Na forma do artigo 26º da Lei nº 14.430 e do artigo 37º da Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, os Direitos Creditórios, a Conta Arrecadadora, a Conta Centralizadora e sobre as Garantias.

9.2. **Constituição do Patrimônio Separado:** Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, os Direitos Creditórios, as Garantias, a Conta Arrecadadora e a Conta Centralizadora e os recursos disponíveis nas referidas contas e os demais bens e direitos objeto do regime fiduciário **(a)** constituirão Patrimônio Separado, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis; **(b)** serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste Termo de Securitização, quando aplicáveis; **(c)** serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização; **(d)** não responderão perante os credores da Emissora por qualquer obrigação; **(e)** não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(f)** somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

9.3. **Composição do Patrimônio Separado:** Os Créditos Imobiliários, os Direitos Creditórios, bem como as Garantias, a Conta Arrecadadora e a Conta Centralizadora e os recursos disponíveis nas referidas contas, permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.4. **Liquidação do Patrimônio Separado, Destituição e substituição da Securitizadora:** A ocorrência de insolvência da Securitizadora ou de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente

Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação, do Patrimônio Separado:

- (a) pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (c) não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;
- (d) desvio de finalidade do Patrimônio Separado pela Securitizadora; e
- (e) administração temerária do Patrimônio Separado pela Securitizadora.

9.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência do evento.

9.4.2. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores, nos termos das Cláusulas abaixo.

9.4.3. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da dos Cedentes e/ou dos devedores dos Créditos Imobiliários.

9.4.4. As Partes concordam, ainda, que a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

9.4.5. A Assembleia Especial de Investidores acima prevista deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia Especial de Investidores deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do

Patrimônio Separado por nova securitizadora e nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

9.4.6. A Assembleia Especial de Investidores prevista acima deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação, que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Investidores será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Investidores será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial de Investidores não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

9.4.7. A Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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

9.4.9. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

9.4.10. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 9.4.6 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 9.4.6 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.5. Responsabilidade e Obrigações do Patrimônio Separado: O Patrimônio Separado é responsável

exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI, pela liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, inclusive as despesas descritas na Cláusula 13 abaixo, observados os termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização.

9.6. Isenção de Ações ou Execuções de Outros Credores: Os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado não responderão perante os credores da Emissora por qualquer obrigação e não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam.

9.7. Garantias do Patrimônio Separado: Para além das Garantias e do Regime Fiduciário, não serão constituídas outras garantias sobre o Patrimônio Separado.

9.8. Aplicações Financeiras: Os recursos do Patrimônio Separado, enquanto não utilizados para os referidos fins, poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos, sendo certo que tais Investimentos Permitidos e quaisquer outros direitos presentes ou futuros que decorram dos Investimentos Permitidos, também são, neste ato e nos termos da legislação em vigor, vinculados ao Patrimônio Separado, sendo constituído sobre eles Regime Fiduciário.

9.8.1. Os rendimentos líquidos, após a dedução de eventuais tributos incidentes, oriundos dos Investimentos Permitidos, integrarão automaticamente os respectivos Fundos, compondo o Patrimônio Separado.

9.8.2. A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações nos Investimentos Permitidos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos Investimentos Permitidos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má-fé, dolo ou culpa da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária. Todos os valores restantes na Conta Centralizadora, incluídos os valores retidos nos Fundos, e na Conta Arrecadadora, após a liquidação integral dos CRI, deverão ser revertidos aos Cedentes, ressalvado à Securitizadora os benefícios fiscais destes rendimentos, mediante transferência para a respectiva conta do Cedente.

9.8.3. Sem prejuízo do disposto acima nenhum Investimento Permitido poderá ser realizado em qualquer instituição financeira, fundo de investimento, pessoa física ou jurídica ou qualquer sociedade que seja parte relacionada com a Securitizadora ou que atenda a propósitos de interesse exclusivo da Securitizadora.

9.8.4. A isenção de responsabilidade prevista na Cláusula 9.8.2, acima, não se aplica nos casos em que

restar comprovada má-fé, dolo ou culpa grave da Securitizadora na escolha ou aplicação dos recursos em ativos que não se enquadrem no conceito de Investimentos Permitidos.

9.8.5. Após a integral liquidação dos CRI, incluindo a quitação das Obrigações Garantidas e despesas vinculadas à emissão, eventuais recursos remanescentes existentes na Conta Centralizadora e na Conta Arrecadadora, incluídos os valores mantidos nos Fundos, deverão ser transferidos aos Cedentes, líquidos de tributos, encargos e taxas eventualmente incidentes, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação do relatório de encerramento pelo Agente Fiduciário, na hipótese de não haver nenhum processo judicial ou contingência extrajudicial atinente ao Patrimônio Separado.

9.8.6. Na hipótese da existência de processos judiciais e/ou contingências extrajudiciais, antes da transferência dos recursos remanescentes, mencionados na forma da Cláusula 9.8.5, serão retidos os valores suficientes para cobertura do valor da causa atualizado de cada processo, aqui incluindo custas, honorários sucumbenciais e encargos, bem como os honorários advocatícios a faturar do patrono de cada demanda judicial ou extrajudicial.

9.9. Registro: Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, bem como o Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, serão registrados, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430, perante a B3.

9.10. Responsabilidades da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.11. Exercício Social do Patrimônio Separado: A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado todo dia 30 de março de cada ano, sendo a primeira publicação em 30 de março de 2026, bem como as enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social. O exercício social do Patrimônio Separado se encerra em 27 de fevereiro de cada ano.

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

9.13. Cobrança e Monitoramento dos Créditos Imobiliários: A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; **(b)** a apuração e informação aos Cedentes e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pelos Cedentes; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

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

9.15. A Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 9.14, acima, deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para 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, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI em Circulação, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430.

9.16. Na Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 9.14, acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso referida assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso referida assembleia seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, com registro na categoria "S1" nos termos da Resolução CVM 60;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização 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) conforme o Contrato de Cessão, é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios;

- (e) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que configure conflito de interesses e que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (f) a celebração e cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Securitização não infringem ou contrariam **(i)** quaisquer contratos de que a Emissora é parte, bem como não resultam em vencimento antecipado de obrigações da Emissora; **(ii)** criação de qualquer ônus; ou rescisão antecipada de qualquer desses contratos; e **(iii)** o estatuto social da Emissora, bem como qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora esteja sujeita;
- (g) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que possa resultar em alteração substancial adversa na situação econômico-financeira da emissora;
- (h) não teve, até a presente data sua falência ou insolvência requerida ou decretada, tampouco está em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, requerido ou decretado até a data de celebração do presente Termo de Securitização;
- (i) o presente Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa para a Emissora;
- (j) não existem ações judiciais, procedimentos administrativos ou arbitrais que possam afetar negativamente o cumprimento das obrigações da Emissora;
- (k) é a única e legítima titular dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios;
- (l) os Créditos Imobiliários e os Direitos Creditórios estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza;
- (m) conforme o Contrato de Cessão, os Cedentes são responsáveis pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (n) cumpre **(i)** a legislação ambiental em vigor, inclusive, mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; e **(ii)** as disposições das Leis Anticorrupção;
- (o) está em dia com o pagamento das obrigações impostas por lei
- (p) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra os Cedente, os Fiadores ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, este

Termo de Securitização; e

(q) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

10.1.1. A Emissora compromete-se a notificar os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso tome ciência que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

10.2. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas na regulamentação e legislação aplicáveis, a Emissora obriga-se a:

(a) administrar o Patrimônio Separado, mantendo registro contábil;

(b) Informar aos Titulares dos CRI todos os fatos relevantes;

(c) em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social da Emissora e do Patrimônio Separado disponibilizar 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;

(d) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação do Agente Fiduciário, disponibilizar qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, 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;

(e) fornecer ao Agente Fiduciário os documentos e informações por ele solicitados bem como aqueles exigidos pela legislação e regulamentação aplicáveis;

(f) elaborar, publicar e submeter, nas formas da legislação e da regulamentação aplicáveis, as suas demonstrações contábeis e as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como as enviar ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social;

- (g) Submeter, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, suas demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relativas ao Patrimônio Separado;
- (h) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos de sua competência e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, nas formas da legislação e da regulamentação aplicáveis e de acordo com as obrigações constantes neste Termo de Securitização;
- (i) manter o seu registro perante a CVM atualizado;
- (j) cumprir as normas e condutas aplicáveis à Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60;
- (k) não realizar negócios e/ou operações: **(a)** alheios ao objeto social definido no estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos no estatuto; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com estrita observância dos procedimentos estabelecidos no estatuto;
- (l) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu estatuto social;
- (m) comunicar ao Agente Fiduciário eventual ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado e/ou evento de vencimento antecipado;
- (n) pagar eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;
- (o) cumprir as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à conduta de seus negócios;
- (p) calcular, diariamente, a Remuneração;
- (q) cumprir com todas as obrigações e vedações aplicáveis à Emissão;
- (r) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Titulares dos CRI;
- (s) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Titulares dos CRI;
- (t) cumprir fielmente, naquilo que lhe couber, as obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (u) emendar os melhores esforços para manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos

investidores, na forma e nos prazos estabelecidos nos respectivos Documentos da Operação, em suas regras internas e na legislação e regulamentação aplicáveis, toda a documentação relativa às suas emissões;

(v) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência ou da sua identificação pela Emissora, conforme aplicável;

(w) emendar os melhores esforços para zelar pela existência e pela integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;

(x) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM;

(y) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(z) indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;

(aa) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(bb) observar a regra de rodízio dos seus auditores independentes, assim como para auditores independentes do Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, sendo certo que não se aplicará, para o Patrimônio Separado, a extensão de prazo referente ao referido rodízio derivado da implantação de comitê de auditoria, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Resolução CVM 30; e

(cc) cumprir e fazer cumprir todas as disposições do presente Termo de Securitização.

10.3. Relatório Mensal: A Emissora deve deixar disponível à CVM e ao Agente Fiduciário por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, informes mensais dos CRI, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, em até 30 (trinta) dias corridos, contados do encerramento do mês a que se referirem.

10.3.1. A Emissora obriga-se a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas normas e regulamentação aplicáveis, bem como com observância à

legislação geral aplicável à matéria.

10.3.2. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e **(b)** a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário.

10.3.3. O Relatório Mensal deverá conter:

- (a) data de emissão dos CRI;
- (b) saldo devedor dos CRI;
- (c) critério de reajuste dos CRI;
- (d) data de vencimento final dos CRI;
- (e) valor pago aos Titulares dos CRI no mês;
- (f) valor recebido dos Créditos Imobiliários; e
- (g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

10.4. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: A Emissora se responsabiliza pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

10.4.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por ela prestadas nos Documentos da Operação.

10.5. Comunicação: A ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 5 (cinco) Dias Úteis contado da ciência da ocorrência do evento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

11.1. Nomeação: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

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

- (a) aceitar integralmente as condições previstas neste Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 11 da Resolução CVM 17;
- (d) 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;
- (e) que verificou a veracidade relativa às Garantias, bem como consistência das demais informações prestadas pela Emissora neste Termo de Securitização; e
- (f) que nesta data atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo VIII deste Termo de Securitização.

11.3. Vigência da Prestação dos Serviços do Agente Fiduciário: As obrigações do Agente Fiduciário previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação perdurarão até a integral quitação dos CRI, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização.

11.4. Deveres e Obrigações do Agente Fiduciário: Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações previstos

na legislação e regulamentações aplicáveis, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (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) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu nenhum procedimento de verificação ou auditoria independente quanto a veracidade das informações ora apresentadas, excetuando quanto a diligência nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (f) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (g) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
- (h) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (i) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (j) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (k) intimar, conforme o caso, a Emissora, os Cedentes, os Fiadores, a reforçar a garantia dada,

conforme aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

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

(m) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do patrimônio separado;

(n) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;

(o) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(p) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, inclusive, mediante gestões junto à Emissora;

(q) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(r) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17; e

(s) fornecer por meio do seu website, à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, 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 nº 14.430.

11.4.1. Não obstante o disposto na Cláusula 11.4 acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não se limitando aos documentos fornecidos pela Emissora e declarações apresentadas, devendo buscar outros documentos

que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável, conforme orientações da CVM em vigor.

11.5. Substituição do Agente Fiduciário: Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

11.5.1. A assembleia destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

11.5.2. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no caput, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.6. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: Os Titulares dos CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em assembleia especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à assembleia referida nesta cláusula o disposto na Cláusula 11.5.1 acima. A substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados da celebração do aditamento deste Termo de Securitização. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do artigo 5º da Resolução CVM 17.

11.7. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.8. Aditamento a este Termo de Securitização: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.

11.9. Responsabilidade: O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que eventualmente causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária, nos termos do parágrafo 2º do artigo 29 da Lei nº 14.430.

11.10. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário, às custas do Patrimônio Separado, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: **(a)** uma parcela de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI; e **(b)** parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela "(a)" acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, conforme

Anexo VII deste Termo de Securitização. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas neste Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação.

11.10.1. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela "(a)" acima será devido pela Emissora e/ou pelos Cedentes a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

11.10.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais de Investidores presenciais ou virtuais, será devido ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais, com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais de Investidores presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

11.10.3. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, incluindo a hora-homem, serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as Datas de Pagamento seguintes.

11.10.4. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

11.10.5. As parcelas citadas nas Cláusulas 11.10 e 11.10.2, acima, serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

11.10.6. 11.10.6. A referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada IGPM, 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*.

11.10.7. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois 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 pela variação acumulada do IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

11.10.8. O Patrimônio Separado ou os Titulares dos CRI, conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos ou, ainda, para a adoção das medidas necessárias em razão da sua função de representante dos Titulares dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares dos CRI e/ou à Securitizadora e/ou aos Cedentes e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pelos Cedentes, conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pelos Cedentes, conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas serão contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial de Investidores. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pelos Cedentes ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de

laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares dos CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada dos Cedentes e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas nos termos acima, bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.10.9. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos Titulares dos CRI, que não tenha sido saldado na forma prevista nas Cláusulas acima, será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme a Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos Titulares dos CRI e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

11.11. Fraude ou Adulteração: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário 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.

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

11.13. Contratação de Auditor Independente: A Emissora obriga-se a manter contratado, durante a vigência deste Termo de Securitização, o Auditor Independente para fins de auditar as contas do Patrimônio Separado.

11.13.1. O Auditor Independente poderá ser substituído a critério da Emissora, observada, ainda, a regra de rodízio de auditores independentes do Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, sendo certo que não se aplicará, para o Patrimônio Separado, a extensão de prazo referente ao referido rodízio derivado da implantação de comitê de auditoria, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Resolução CVM 30, sendo que, nessa hipótese, não haverá necessidade de aditar o presente Termo de Securitização.

11.14. Contratação da Instituição Custodiante: A Emissora obriga-se a manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, a Instituição Custodiante para custódia dos Documentos da Operação.

11.14.1. A Instituição Custodiante poderá ser substituída a critério da Emissora, sendo que, nessa hipótese, o presente Termo de Securitização deverá ser objeto de aditamento.

11.15. Atuação da Instituição Custodiante: A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante dos Créditos Imobiliários 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.

11.16. Envio de Aditamentos: Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, os Cedentes obrigam-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via assinada digitalmente, para fins de custódia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

12.1. Assembleia Especial de Investidores: As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI, incluindo as matérias previstas no artigo 25 da Resolução CVM 60, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os termos abaixo:

12.2. Realização das Assembleias Especiais de Investidores: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.2.1. Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua

realização a respeito da alteração deste Termo de Securitização, conforme disposto na Cláusula 12.2 acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em sua página na rede mundial de computadores (<https://habitasec.com.br/>).

12.3. São competências exclusivas da Assembleia Especial de Investidores, deliberar sobre os temas abaixo, sem prejuízo de outros eventualmente descritos no Termo de Securitização:

- (a) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (b) alterações no Termo de Securitização, exceto nas exceções previstas abaixo e na Cláusula 12.13 deste Termo de Securitização;
- (c) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (d) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores;
- (e) substituição do Agente Fiduciário; e
- (f) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar, inclusive:
 - (i) a realização de aporte de capital por parte dos investidores;
 - (ii) a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
 - (iii) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
 - (iv) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

12.4. Competência para Convocação: A Assembleia Especial de Investidores pode ser convocada por iniciativa da própria Emissora, do Agente Fiduciário, ou mediante solicitação de investidores que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) dos CRI, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, mediante publicação no website da Emissora, observado o disposto nesta Cláusula 12, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60. Na hipótese de convocação

motivada pelos investidores, os Titulares de CRI deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial de Investidores à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia Especial de Investidores, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores conforme previsto no artigo 11, "XVI", da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.

12.4.1. A Convocação deve ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Investidores às expensas dos requerentes, salvo de a Assembleia Especial de Investidores assim convocada deliberar em contrário.

12.5. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial de Investidores deve ser encaminhada pela Emissora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores (<https://habitasec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

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

12.5.2. Na mesma data acima, as publicações de editais das assembleias gerais serão encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

12.5.3. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Especial de Investidores deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, em primeira convocação, e será publicado novo anúncio de segunda convocação, com 8 (oito) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, em segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia.

12.5.4. Da convocação da Assembleia Especial de Investidores deve constar, no mínimo: **(a)** dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; **(b)** ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e **(c)** indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate

e deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

12.5.5. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.5.6. As informações requeridas na Cláusula 12.5.3 podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa esteja disponível a todos os investidores.

12.5.7. Instalação: Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores se instala com qualquer número de investidores, sendo certo que, na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação nos termos da Cláusula 12.5.1, acima.

12.5.8. Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60, a presença da totalidade dos Titulares dos CRI supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial de Investidores.

12.6. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá à pessoa eleita pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas, ou ainda a pessoa indicada pela CVM.

12.7. Outros Representantes: Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes dos Cedentes, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.8. Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais de Investidores e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.9. Participação em Assembleia. A Assembleia Especial de Investidores pode ser realizada: **(a)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(b)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

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

12.9.2. Os investidores podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores.

12.10. Deliberações: Para os fins deste Termo de Securitização e exceto se de outra forma prevista no presente instrumento, as deliberações em Assembleia Especial de Investidores serão tomadas por Titulares dos CRI que representem, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação.

12.10.1. A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo certo que, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 60, somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores os Titulares dos CRI detentores dos CRI na data da convocação da assembleia geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

12.10.2. Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar nas Assembleias Especiais de Investidores **(a)** os prestadores de serviços à presente Emissão, o que inclui a Emissora ("Prestadores de Serviços"), **(b)** os sócios, diretores e funcionários dos Prestadores de Serviços, ou **(c)** qualquer Titulares dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar. A vedação não é aplicável caso os únicos Titulares dos CRI sejam as pessoas mencionadas nesta Cláusula ou houver aquiescência expressa da maioria dos Titulares dos CRI em Circulação, manifestada na própria Assembleia Especial de Investidores, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Investidores em que se dará a permissão de voto.

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

12.11. Apuração: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de deliberação da Assembleia Especial de Investidores, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

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

12.13. Dispensa de Assembleia para alteração deste Termo de Securitização: As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente **(a)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares, inclusive decorrentes de exigências cartorárias devidamente comprovadas, ou, ainda, exigências da CVM, ANBIMA ou B3; **(b)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares dos CRI; **(c)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; **(d)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; ou ainda **(e)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações **(i)** não representem prejuízo aos Titulares dos CRI e **(ii)** não gerem novos custos ou despesas aos Titulares dos CRI.

12.13.1. Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização a respeito da alteração deste Termo de Securitização, conforme disposto na Cláusula 12.13 acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

12.14. Manifestação por Meio de Consulta Formal: Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60. É de responsabilidade dos Titulares dos CRI garantirem que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no edital de convocação, sendo certo que terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DESPESAS

13.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas dos Cedentes, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a **(a)** a título de implantação, nos valores indicados no Anexo VII deste Termo de Securitização, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI; e **(b)** a título de taxa de gestão, remuneração mensal, nos valores

indicados no Anexo VII deste Termo de Securitização, atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

13.1.1. A remuneração definida nesta Cláusula continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

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

13.1.3. Após a emissão dos CRI, por demanda adicional dos Cedentes, incluindo aqui inadimplemento e/ou descumprimentos ocasionados pelos mesmo, 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, valor este 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 de Securitização; 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 Operação 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, dentre outras, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora;

13.2. Despesas dos Cedentes: São despesas de responsabilidade dos Cedentes, a serem arcadas com os

recursos do Fundo de Despesas:

- (a) emolumentos e taxas devidas à CVM e à B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI;
- (b) remuneração da Emissora pela estruturação da operação de securitização, em valor e prazo definido em instrumento particular firmado entre os Cedentes ou entidade de seu grupo econômico e a Emissora;
- (c) em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto no Marco Legal de Securitização, e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devida à Emissora, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI;
- (d) remuneração pelo registro e implantação das CCI no sistema da B3 e pela custódia da Instituição Custodiante;
- (e) remuneração, durante o período de vigência dos CRI, a ser paga ao Agente Fiduciário;
- (f) despesas relativas à Oferta, a serem reembolsadas à Emissora na Data de Emissão;
- (g) taxa ANBIMA para inclusão da base de dados;
- (h) todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização de seus créditos, desde que tais despesas sejam razoáveis, justificáveis e em linha com a prática de mercado para contratação de prestadores de serviços de primeira linha, inclusive e não exclusivamente as despesas com a convocação de assembleia de investidores, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido;
- (i) averbações e registro em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (j) custos com auditorias periódicas do Patrimônio Separado e demais custos exigidos pela Resolução CVM 60 para emissões de CRI e pela Resolução CVM 80, incluindo os valores descritos no Anexo VII deste Termo de Securitização, reajustado anualmente, segundo o IPCA e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por Lei, para o Auditor Independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do patrimônio separado. De acordo com a regra do artigo 31 da Resolução CVM 23, o Auditor Independente deverá ser substituído pela Emissora periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo

equivalente ao aqui previsto e, caso necessário, a Emissora deverá aditar o presente Termo de Securitização, nos termos do parágrafo 6º do artigo 33 da Resolução CVM 60. Referida substituição deverá ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e a CVM, nos termos do parágrafo 7º do artigo 33 da Resolução CVM 60;

(k) despesas com a notificação dos Titulares dos CRI em caso de amortização extraordinária dos CRI; e

(l) demais despesas, tributos e emolumentos de responsabilidade dos Cedentes previstas nos Documentos da Operação.

13.2.1. As remunerações devidas nos incisos da Cláusula 13.2 acima, quando não disciplinadas de outra forma em instrumentos apartados, serão acrescidas dos impostos incidentes sobre a tais remunerações nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, tais como: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), e quaisquer outros que venham a incidir sobre as referidas remunerações, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) e CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

13.3. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(a) as despesas comprovadas e relacionadas à gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

(b) as despesas comprovadas e razoáveis com terceiros especialistas, advogados, auditores contratados para a prestação das informações contábeis do patrimônio separado na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas à CRI ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;

(c) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão, 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;

(d) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, 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; e

(e) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.

13.4. Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso os Cedentes não realizem os referidos pagamentos e o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.3 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela parte obrigada por tais pagamentos.

13.4.1. Não obstante, caso seja comprovado que os recursos do Patrimônio Separado foram administrados com negligência, imprudência ou má-fé por parte da Emissora, os Titulares dos CRI poderão buscar a devida reparação de danos.

13.5. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nos itens 12.3. e 12.4. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

(a) eventuais despesas comprovadas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na Cláusula 13.3 acima;

(b) todos os custos e despesas comprovadamente incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI que lhe sejam atribuídos como responsável tributário.

13.5.1. No caso de destituição da Emissora 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 previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos por cada um dos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

13.5.2. Em razão do disposto na alínea "(b)" da Cláusula 13.5 acima, as despesas a serem adiantadas

pelos Titulares dos CRI à Emissora, 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 os Cedentes 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, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; **(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, 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, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

13.6. Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, poderá haver, após deliberação da Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para tal finalidade, a emissão de nova série de CRI com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas, nos termos do parágrafo 4º e seguintes do artigo 35 da Resolução CVM 60. Nesta hipótese, os recursos captados estarão sujeitos ao Regime Fiduciário e devem integrar o Patrimônio Separado, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI, devendo o presente Termo de Securitização ser aditado de modo a prever a emissão da série adicional, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ORDEM DE PAGAMENTOS

14.1. Os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários e aos Direitos Creditórios, recebidos na Conta Arrecadadora e na Conta Centralizadora, conforme o caso, deverão ser utilizados pela Securitizadora em observância à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- a) Pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- b) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- c) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;

- d) Pagamento da Remuneração dos CRI Seniores e da amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores, em atraso, se houver;
- e) Pagamento da Remuneração dos CRI Seniores;
- f) Pagamento da amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores;
- g) Amortização extraordinária dos CRI Seniores em decorrência de excedente, antecipação ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como do Excedente Fundos;
- h) Amortização extraordinária dos CRI Seniores com a totalidade dos recursos arrecadados na Conta Centralizadora, decorrentes dos Direitos Creditórios;
- i) Pagamento da amortização ordinária do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados, na respectiva data de vencimento, somente após amortização integral dos CRI Seniores;
e
- j) Pagamento do Prêmio dos CRI Subordinados, somente após amortização integral dos CRI Seniores.

14.2. Os pagamentos relativos às despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado obedecendo a Ordem de Pagamentos acima definida, sendo paga junto com as despesas previstas na alínea “(a)” da Cláusula acima.

14.3. Os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a tabela de amortização vigente para esses CRI à época, acrescidos da respectiva atualização monetária e remuneração.

14.4. De acordo com o fluxo de pagamentos constante no Anexo I ao presente Termo de Securitização, caso os juros remuneratórios do respectivo período não sejam devidos em sua integralidade, o saldo de juros será incorporado ao saldo devedor das respectivas parcelas remanescentes, conforme indicadas no Anexo I ao presente Termo de Securitização.

14.5. Para os fins da Ordem de Pagamentos descrita acima:

- (a) a Securitizadora verificará os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios recebidos na Conta Arrecadadora e na Conta Centralizadora, bem como as informações disponibilizadas pelo Servicer, sempre referente ao mês anterior à respectiva data de pagamento;

(b) Entende-se como "Prêmio dos CRI Subordinados" o prêmio eventualmente devido aos titulares dos CRI Subordinados, caso, após o pagamento de todos e quaisquer valores devidos aos titulares dos CRI Seniores, conforme apurado mês a mês, assim como realizada a dedução de qualquer custo ou despesa, na forma estabelecida na Ordem de Pagamentos, existam valores excedentes oriundos exclusivamente dos Créditos Imobiliários recebidos na Conta Arrecadadora, referidos valores serão distribuídos de maneira uniforme aos titulares de CRI Subordinados. Nas datas de pagamento dos CRI Subordinados, conforme previstas no Termo de Securitização, os recursos excedentes aqui tratados, serão utilizados para o respectivo pagamento; e

(c) Os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios, arrecadados na Conta Centralizadora, serão integral e exclusivamente destinados ao pagamento prioritário das obrigações devidas aos CRI Seniores, e não poderão, sob qualquer hipótese, ser destinados ao pagamento de amortização, remuneração ou Prêmio dos CRI Subordinados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

15.1. 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:

Para a Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Nove de Julho, n.º 4.939, conjunto 31, bairro Jardim Europa

São Paulo/SP

CEP 01451-902

At.: Marcos Ribeiro do Valle e Controladoria e BackOffice

Tel.: (11) 3074-4900

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

Para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, conjuntos 1101 e 1102, bloco A, Brooklin Paulista, São Paulo/SP,

CEP 04578-910

São Paulo/SP

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

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;

af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

15.2. Aviso de Recebimento: 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 ou por comprovante digital, no caso de comunicação via e-mail. Sempre que a comunicação ocorrer por meio eletrônico, a Parte responsável deverá efetuar após a mencionada comunicação eletrônica, o envio da via física da comunicação ao destinatário.

15.3. Divulgação de Documentos e Informações Periódicas: Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando, o envio das demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.oliveiratrust.com.br/plataforma-ot>).

15.4. Divulgação dos Atos e Decisões: Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores. As publicações acima serão realizadas uma única vez. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44, conforme alterada.

15.5. Divulgação das Convocações: A convocação da Assembleia Especial de Investidores deve, se aplicável, ser encaminhada pela Emissora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

15.6. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

15.7. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

15.8. 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 (<https://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 nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo de Securitização.

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

16.3. Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização.

16.4. Anticorrupção: Cada uma das Partes declara, individualmente e sem solidariedade entre si, que em relação ao objeto deste instrumento:

(a) observa e cumpre rigorosamente a legislação que lhe é aplicável relativa à coibição de atos de corrupção, suborno ou lavagem de dinheiro, assim como as suas respectivas normas e exigências constantes das políticas internas, conforme aplicável, em especial às Leis Anticorrupção;

(b) nunca se envolveu e não está envolvido, diretamente, por seus administradores, diretores sócios ou por suas controladas, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das Leis Anticorrupção, declarando, ainda, desconhecer a existência de qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionados a práticas contrárias às Leis Anticorrupção;

(c) no seu melhor conhecimento, nunca esteve e não se encontra diretamente, **(i)** sob investigação, em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; **(ii)** no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foi condenado ou indiciado sob a acusação de corrupção ou suborno; **(iii)** condenado por promover práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; **(iv)** sob sanções econômicas e de negócios por qualquer Autoridade Governamental, sob acusação de corrupção ou suborno; e **(v)** banido ou impedido, de acordo com qualquer Lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer Autoridade Governamental, em razão de condenação de corrupção ou suborno;

(d) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou, direta ou indiretamente, o pagamento em dinheiro, em dar presentes ou qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de ser beneficiado ilicitamente ou de beneficiar os seus negócios;

(e) nunca recebeu, transferiu, manteve, usou ou escondeu, direta ou indiretamente, recursos decorrentes de qualquer atividade ilícita; e

(f) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(i)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(ii)** não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis.

16.5. Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da Lei nº 13.874/19 (Lei da Liberdade Econômica), do Decreto nº 10.278/20, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, este instrumento e eventuais aditamentos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Dessa forma, a assinatura física deste instrumento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações aqui previstas, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

CLAÚSULA DÉCIMA SÉTIMA – RISCOS

17.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos Cedente 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. Os fatores de risco relacionados aos CRI, à Emissora e à estrutura jurídica da Emissão estão descritos no Anexo III deste Termo de Securitização.

CLAÚSULA DÉCIMA OITAVA – LEI APLICÁVEL E FORO

18.1. Lei Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

18.2. Foro: Fica eleito o foro da comarca da Capital do estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que possa vir a ser, para dirimir as questões porventura resultantes deste instrumento. As Partes reconhecem que a eleição foro se dá pelo fato de a Emissora possuir estabelecimento comercial na cidade de São Paulo, realizar recorrentemente numerosas operações de mercado de capitais no estabelecimento comercial nessa localidade, além de a Oferta possuir liquidação financeira na B3, localizada na cidade de São Paulo. Além disso, a sede do Cedente é localizada na cidade de São Paulo, estando a eleição deste foro em consonância com o § 1º, do artigo 63 da Lei nº 13.105.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização na presença das testemunhas abaixo-assinadas.

São Paulo, 23 de setembro de 2025.

(Assinaturas na página seguinte.)

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

(Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 97ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários cedidos por Longitude Hortolandia CVA 8 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda., Longitude Jaguariuna CVA 1 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda., Longitude Monte Mor CVA 3 Empreendimentos Imobiliarios SPE S.A., e Longitude Itaim Paulista MCMV 2 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

(Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 97ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários cedidos por Longitude Hortolandia CVA 8 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda., Longitude Jaguariuna CVA 1 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda., Longitude Monte Mor CVA 3 Empreendimentos Imobiliarios SPE S.A., e Longitude Itaim Paulista MCMV 2 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.)

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

Agente Fiduciário

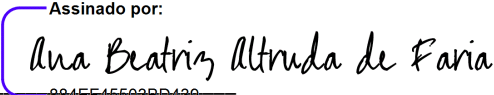
Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

Testemunhas:

1. _____	Assinado por:  6FCC8AAD2C7B47B...	2. _____	Assinado por:  884EF45503BD439...
Nome:		Nome:	
CPF:		CPF:	

ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DE JUROS E PRINCIPAL

CRI Seniores (1ª Série)			
Período:	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	23/09/2025		
1	24/10/2025	2,0833%	Sim
2	24/11/2025	2,1277%	Sim
3	24/12/2025	2,1739%	Sim
4	26/01/2026	2,2222%	Sim
5	24/02/2026	2,2727%	Sim
6	24/03/2026	2,3256%	Sim
7	24/04/2026	2,3810%	Sim
8	25/05/2026	2,4390%	Sim
9	24/06/2026	2,5000%	Sim
10	24/07/2026	2,5641%	Sim
11	24/08/2026	2,6316%	Sim
12	24/09/2026	2,7027%	Sim
13	26/10/2026	2,7778%	Sim
14	24/11/2026	2,8571%	Sim
15	24/12/2026	2,9412%	Sim
16	25/01/2027	3,0303%	Sim
17	24/02/2027	3,1250%	Sim
18	24/03/2027	3,2258%	Sim
19	26/04/2027	3,3333%	Sim
20	24/05/2027	3,4483%	Sim
21	24/06/2027	3,5714%	Sim
22	26/07/2027	3,7037%	Sim
23	24/08/2027	3,8462%	Sim
24	24/09/2027	4,0000%	Sim
25	25/10/2027	4,1667%	Sim
26	24/11/2027	4,3478%	Sim
27	24/12/2027	4,5455%	Sim
28	24/01/2028	4,7619%	Sim
29	24/02/2028	5,0000%	Sim
30	24/03/2028	5,2632%	Sim
31	24/04/2028	5,5556%	Sim
32	24/05/2028	5,8824%	Sim
33	26/06/2028	6,2500%	Sim
34	24/07/2028	6,6667%	Sim
35	24/08/2028	7,1429%	Sim
36	25/09/2028	7,6923%	Sim
37	24/10/2028	8,3333%	Sim
38	24/11/2028	9,0909%	Sim

39	26/12/2028	10,0000%	Sim
40	24/01/2029	11,1111%	Sim
41	26/02/2029	12,5000%	Sim
42	26/03/2029	14,2857%	Sim
43	24/04/2029	16,6667%	Sim
44	24/05/2029	20,0000%	Sim
45	25/06/2029	25,0000%	Sim
46	24/07/2029	33,3333%	Sim
47	24/08/2029	50,0000%	Sim
48	24/09/2029	100,0000%	Sim

CRI Subordinados (2ª Série)			
Período:	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	23/09/2025		
1	24/10/2025	0,0000%	Sim
2	24/11/2025	0,0000%	Sim
3	24/12/2025	0,0000%	Sim
4	26/01/2026	0,0000%	Sim
5	24/02/2026	0,0000%	Sim
6	24/03/2026	0,0000%	Sim
7	24/04/2026	0,0000%	Sim
8	25/05/2026	0,0000%	Sim
9	24/06/2026	0,0000%	Sim
10	24/07/2026	0,0000%	Sim
11	24/08/2026	0,0000%	Sim
12	24/09/2026	0,0000%	Sim
13	26/10/2026	0,0000%	Sim
14	24/11/2026	0,0000%	Sim
15	24/12/2026	0,0000%	Sim
16	25/01/2027	0,0000%	Sim
17	24/02/2027	0,0000%	Sim
18	24/03/2027	0,0000%	Sim
19	26/04/2027	0,0000%	Sim
20	24/05/2027	0,0000%	Sim
21	24/06/2027	0,0000%	Sim
22	26/07/2027	0,0000%	Sim
23	24/08/2027	0,0000%	Sim
24	24/09/2027	0,0000%	Sim
25	25/10/2027	0,0000%	Sim
26	24/11/2027	0,0000%	Sim
27	24/12/2027	0,0000%	Sim
28	24/01/2028	0,0000%	Sim
29	24/02/2028	0,0000%	Sim
30	24/03/2028	0,0000%	Sim
31	24/04/2028	0,0000%	Sim
32	24/05/2028	0,0000%	Sim
33	26/06/2028	0,0000%	Sim
34	24/07/2028	0,0000%	Sim
35	24/08/2028	0,0000%	Sim
36	25/09/2028	0,0000%	Sim
37	24/10/2028	0,0000%	Sim
38	24/11/2028	0,0000%	Sim
39	26/12/2028	0,0000%	Sim

40	24/01/2029	0,0000%	Sim
41	26/02/2029	0,0000%	Sim
42	26/03/2029	0,0000%	Sim
43	24/04/2029	0,0000%	Sim
44	24/05/2029	0,0000%	Sim
45	25/06/2029	0,0000%	Sim
46	24/07/2029	0,0000%	Sim
47	24/08/2029	0,0000%	Sim
48	24/09/2029	0,0000%	Sim
49	24/10/2029	100,0000%	Sim

ANEXO II – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

(Anexo a ser incluído até a primeira data de integralização dos CRI, mediante aditamento ao presente Termo de Securitização)

ANEXO III – FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, 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 necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

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

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

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

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

A PRESENTE OFERTA NÃO FOI OBJETO DE ANÁLISE PRÉVIA PELA CVM E/OU PELA ANBIMA, TENDO SIDO REGISTRADA PERANTE A CVM POR MEIO DO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA “A”, DA RESOLUÇÃO CVM 160, SENDO DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS. NESSE SENTIDO, FOI DISPENSADA A ELABORAÇÃO E DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA COM RELAÇÃO À OFERTA.

Risco de deterioração da qualidade dos recursos que compõem o Patrimônio Separado poderá afetar a

capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados nas CCI, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão pagos, com os recursos provenientes dos Contratos de Compra e Venda, ou seja, com os recursos pagos pelos Devedores. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI de montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do pagamento tempestivo e completo por parte dos Devedores, por força dos Contratos de Compra e Venda, observada a coobrigação dos Cedentes e/ou dos Fiadores pela adimplência dos Créditos Imobiliários. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores, poderá afetar negativamente a sua capacidade de pagamento e o cumprimento das obrigações do Patrimônio Separado no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora. Não há qualquer coobrigação por parte da Securitizadora em relação à adimplência dos Créditos Imobiliários cedidos.

A honra da Fiança pelos Fiadores pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Fiadores em favor de terceiros incluindo, mas não se limitando, a credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança outorgada pelos Fiadores no Contrato de Cessão, pode afetar a capacidade dos Fiadores de honrarem as suas obrigações no âmbito da Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Fiadores terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Contrato de Cessão, o que poderá prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e resultar em prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

A limitação na execução das Garantias poderá afetar o recebimento do valor do crédito dos Titulares dos CRI

Em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares dos CRI para cobrança de tais valores, que poderão incluir, mas não se limitarão, à execução das Garantias. O Fundo de Reserva, pode não ser suficiente para garantir o pagamento tempestivo e total dos CRI. A execução das Garantias poderá ser realizada no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, na forma e ordem definida pelos Titulares dos CRI, observado o disposto no Contrato de Cessão. Os processos de excussão Garantias, tanto judicial quanto extrajudicial, poderão ser demorados e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle dos Titulares dos CRI e da Emissora. Os processos de excussão Garantias, tanto judicial quanto extrajudicial, poderão prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetar negativamente os Titulares dos CRI, uma vez que não há como assegurar (i) o sucesso na excussão das Garantias, ou (ii) que o produto da excussão das Garantias será suficiente para quitar integralmente, ou até mesmo parcialmente, todas as Obrigações Garantidas.

Risco de insuficiência dos Direitos Creditórios para fazer frente à Destinação dos Direitos Creditórios

Os valores objeto dos Direitos Creditórios, que deverão observar a Destinação dos Direitos Creditórios, dependerão do desempenho dos Cedentes para o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Cessão, incluindo a performance de venda das Unidades em estoque, conforme elencadas no Contrato de Cessão, bem como a obrigação de repasse dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios recebidos pelos Cedentes. Existirá o risco das Unidades não serem vendidas, o risco de descumprimento das obrigações de monitoramento dos Direitos Creditórios, o risco de descumprimento das obrigações de repasse dos Direitos Creditórios, bem como o risco da ocorrência de eventos que afetem adversamente a prestação dos serviços pelos Cedentes. Assim, os valores que serão depositados na Conta Centralizadora poderão ser insuficientes para a amortização integral do saldo do Valor Nominal Unitário e da Remuneração dos CRI Seniores, que passarão a estar sujeitos exclusivamente ao pagamento decorrente dos Créditos Imobiliários (sujeitos a riscos próprios), prejudicando a expectativa de rendimento dos titulares dos CRI Seniores e afetando negativamente os titulares dos CRI Seniores.

Risco de insuficiência da Fiança

O processo de excussão da Fiança, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle dos Titulares dos CRI, podendo ainda o produto da excussão não ser suficiente para pagar integralmente ou até mesmo parcialmente o saldo devedor dos Créditos Imobiliários e, por consequência, dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Na eventual ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória e, por consequência, de um evento de resgate antecipado dos CRI, não há como assegurar o sucesso na excussão da Fiança, ou que o produto da excussão da Fiança será suficiente para quitar integralmente todas as Obrigações Garantidas, o que prejudicará a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetará negativamente os Titulares dos CRI. Adicionalmente, quaisquer problemas na origem e na formalização da Fiança, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podem prejudicar sua execução e, consequentemente, prejudicar a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e causando prejuízos adversos aos Titulares dos CRI. Nesse sentido, caso a Fiança seja, total ou parcialmente, (i) objeto de questionamento judicial pelos Cedentes e/ou pelos Fiadores e/ou qualquer sociedade integrante do seu grupo econômico; ou (ii) declarados inválidos, nulos ou inexecutáveis, por qualquer instância ou tribunal, será configurado Evento de Recompra Compulsória, hipótese em que a Emissora será obrigada a realizar o resgate dos CRI, contrariando as expectativas de retorno no investimento realizado nos CRI pelos Titulares de CRI.

Risco de origem e formalização dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários, que são representados pelas CCI, são oriundos dos Contratos de Compra e Venda e foram cedidos para a Securitizadora por meio do Contrato de Cessão. Problemas na origem e na formalização dos Créditos Imobiliários e/ou no registro das CCI podem levar a (i) questionamentos judiciais ou

extrajudiciais sobre os lastros; ou (ii) acarretar a nulidade, invalidade e/ou inexecutabilidade dos Créditos Imobiliários, configurando-se, para referidos Créditos Imobiliários, Eventos de Recompra Compulsória, hipótese em que a Emissora será obrigada a realizar o resgate antecipado dos CRI, contrariando as expectativas de retorno no investimento realizado nos CRI pelos Titulares de CRI.

Insuficiência de Recursos para a Constituição/manutenção do Fundo de Reserva

Considerando que o Fundo de Reserva será constituído e, posteriormente, reforçado, se necessário, com os recursos provenientes da arrecadação dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios que sobejarem no Patrimônio Separado, a constituição/reforço do referido fundo depende do pagamento tempestivo e completo por parte dos Cedentes, e/ou recebimento dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a adimplência dos Cedentes, Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios poderá afetar negativamente o Fundo de Reserva.

Risco de descasamento de índices e taxas de juros dos Contratos de Compra e Venda

Os Contratos de Compra e Venda preveem índices distintos de atualização monetária e taxa de juros, não necessariamente alinhados com a taxa de juros dos CRI. O descasamento de índices de atualização monetária e taxa de juros entre os créditos imobiliários lastro da emissão e os CRI poderá gerar um descasamento de fluxos e valores que pode impactar negativamente o pagamento dos CRI.

Risco decorrente da inclusão de Novos Créditos Imobiliários

A vinculação de Novos Créditos Imobiliários à Emissão, será objeto de diligência jurídica e financeira por parte do Servicer, empresa terceirizada contratada pela Securitizadora, que deverão verificar o enquadramento destes créditos aos Critérios de Elegibilidade e às Características da Carteira, entre outras obrigações previstas no Contrato de Cessão. Caso o Servicer não efetue com diligência esta auditoria, a performance dos créditos e qualidade da carteira lastro da operação poderá prejudicar a performance para cumprir com todas as obrigações dos CRI. A não inclusão de Novos Créditos Imobiliários em montante mínimo, que possibilite que os recebimentos sejam suficientes para pagamentos das obrigações do Patrimônio Separado, poderá acarretar, eventualmente, na falta de recursos para pagamento integral das obrigações pecuniárias dos CRI, uma vez que as obrigações são fixas e os recebimentos diminuem conforme os créditos imobiliários sejam inadimplidos, rescindidos ou na medida em que são liquidados.

Os Créditos Imobiliários estão sujeitos a hipóteses de Recompra Compulsória e por consequência os CRI estão sujeitos a hipóteses de resgate antecipado

O Contrato de Cessão estabelece hipóteses que ensejam a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou Resolução Parcial da Cessão. Não há garantias de que os Cedentes disporão de recursos suficientes em caixa

para fazer face ao pagamento dos Créditos Imobiliários na hipótese de ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória e da Resolução Parcial da Cessão, o que poderá afetar a capacidade dos Cedentes de pagarem à Emissora os valores que lhes forem devidos nos termos do Contrato de Cessão e consequentemente para que a Emissora possa arcar com o pagamento dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Ademais, o resgate antecipado dos CRI e/ou a amortização extraordinária dos CRI poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades dos Cedentes e/ou dos Fiadores. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento nos CRI, de modo que os Titulares dos CRI serão afetados negativamente. Além disso, na hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou de Resolução Parcial da Cessão que, consequentemente, enseje o resgate antecipado dos CRI e/ou a amortização extraordinária dos CRI, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento. Na ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou amortização extraordinária dos CRI em decorrência de Recompra Compulsória ou de Resolução Parcial da Cessão, o horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI será reduzido, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Riscos de Formalização do Lastro

Falhas na constituição ou formalização dos Contratos de Compra e Venda, do Contrato de Cessão ou da Escritura de Emissão de CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessário, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e impactando negativamente os Titulares dos CRI.

Risco de não cumprimento de condições precedentes de distribuição dos CRI

O Termo de Securitização prevê diversas condições precedentes que deverão ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, a Securitizadora poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso as condições precedentes não sejam cumpridas e a Securitizadora decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, prejudicando o horizonte de investimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Risco relacionado à possibilidade de dação em pagamento

Os Créditos Imobiliários constituirão patrimônio separado da Securitizadora, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Securitizadora, assim como a insolvência da Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI. A Securitizadora é uma

companhia Securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelos Devedores, os Devedores não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações assumidas na presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Especial de Investidores venha a deliberar sobre tal liquidação ou nos termos previstos no presente Termo de Securitização. A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por uma nova companhia Securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, sendo que as despesas referentes à transferência do Patrimônio Separado para outra companhia Securitizadora de créditos imobiliários deverão ser arcadas pelos Investidores dos CRI, conforme seja definido na Assembleia Especial de Investidores. Caso os Titulares dos CRI optem pela liquidação do Patrimônio Separado, este poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Investidores dos CRI. A dação em pagamento ocorrerá sem direito de regresso contra a Emissora, no limite e na proporção dos seus créditos, dos Créditos Imobiliários não realizados nos respectivos vencimentos, mesmo que já tenha sido iniciado o processo de cobrança destes valores. Constitui forma de resgate antecipado dos CRI, o que poderá impactar negativamente a expectativa de retorno inicialmente esperado pelos Titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) poderá não ocorrer a quitação integral dos valores devidos; (ii) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Lei nº 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares dos CRI, o que prejudicará a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetará negativamente os Titulares dos CRI.

Ausência de Coobrigação da Emissora

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 de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem as situações econômico-financeiras dos Cedentes, como aqueles descritos nesta seção, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Validade da cessão de Créditos Imobiliários

A perfeita vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI depende da validade e eficácia da cessão dos Créditos Imobiliários, o que requer o registro do respectivo instrumento de cessão dos Créditos Imobiliários no cartório competente, bem como da notificação dos seus devedores da cessão realizada nos termos do artigo 290, do Código Civil. A cessão de Créditos Imobiliários pode ser invalidada ou tornada ineficaz em face dos Cedentes, com impacto negativo sobre o Patrimônio Separado, se realizada em: (i) fraude contra credores, se no momento da cessão, os Cedentes estiverem insolventes ou se, com a cessão, passem ao estado de insolvência; (ii) fraude de execução, caso (a) quando da cessão, os Cedentes forem sujeitos passivos de demanda judicial capaz de reduzi-los à insolvência; ou (b) sobre os Créditos Imobiliários cedidos à Emissora pender demanda judicial fundada em direito real; e (iii) fraude à execução fiscal, os Cedentes, quando da cessão de Créditos Imobiliários, forem sujeitos passivos por débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, e não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal. Caso a cessão de Créditos Imobiliários seja invalidada ou tornada ineficaz em face dos Cedentes, a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI será prejudicada e os Titulares dos CRI serão afetados negativamente.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

Nos termos do Contrato de Cessão, os Cedentes são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte dos Cedentes, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar a recuperação dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, o que prejudicará a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetará negativamente os Titulares dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, o que afetará negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

O Agente Fiduciário poderá atuar como agente fiduciário de outras emissões da Emissora, dos Cedentes ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora e/ou dos Cedentes

O Agente Fiduciário poderá atuar como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários da Emissora ou dos Cedentes ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora e/ou dos Cedentes. Na hipótese de ocorrência de inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora e/ou dos Cedentes no âmbito da Emissão ou da outra emissão, o Agente Fiduciário eventualmente, por fatos supervenientes, poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os investidores de outra emissão, o que poderá prejudicar a defesa dos interesses dos Titulares dos CRI e, portanto, afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, o que poderá causar um impacto aos Titulares de CRI.

Riscos associados aos prestadores de serviços podem afetar negativamente a capacidade de pagamento da Emissora e/ou dos Cedentes

A Emissora e os Cedentes contratam prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, escrituração, liquidação, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora e/ou pelos Cedentes, poderá ser necessária a

substituição do prestador de serviço e se não houver empresa disponível no mercado que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora e/ou os Cedentes deverão atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e/ou os Cedentes e os Titulares dos CRI, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

A presente Oferta está dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Profissionais. Os Investidores Profissionais interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades dos Cedentes, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA. Os Investidores Profissionais interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades dos Cedentes e da Emissora.

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora depende da regularidade do pagamento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI para pagar o saldo devedor dos CRI, de modo que poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI, o que resultará no pagamento em atraso dos valores a que os Titulares dos CRI fazem jus, nos termos previstos no Termo de Securitização, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Caso a Emissora passe por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI, os valores a que os Titulares dos CRI fazem jus poderão ser pagos em atraso, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no País ou fundos de investimento imobiliário titulares dos CRI estão isentos de IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos

aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos investidores, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

É possível que decisões judiciais futuras prejudiquem a estrutura da Emissão e/ou a constituição e manutenção das Garantias

Decisões judiciais futuras podem ser contrárias ao disposto nos documentos da Oferta. Além disso, toda a estrutura de emissão e remuneração dos CRI foi realizada com base em disposições legais vigentes atualmente. Dessa forma, eventuais restrições de natureza legal ou regulatória, que possam vir a ser editadas, podem afetar adversamente a estrutura da Emissão e/ou a constituição e manutenção das Garantias prestadas, podendo gerar perda do capital investido pelos Titulares dos CRI e, portanto, afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade poderá importar a insolvência da Emissora, o que poderá ter um impacto negativo em sua capacidade de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Ausência de classificação de risco dos CRI

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

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias Especiais, as matérias submetidas não poderão ser aprovadas. Caso isso

ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especiais de Investidores, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores de maioria, determinada nos termos deste Termo de Securitização, dos Titulares dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especiais de Investidores, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais de Investidores poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Risco Estrutural

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados, tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições à negociação

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários 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 decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva data de vencimento.

Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador para crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando, a deficiências na análise de risco dos Cedentes, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelos Cedentes e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da coobrigação quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelos Cedentes. Portanto, a inadimplência dos Cedentes pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários aos quais os CRI estão vinculados, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários e do disposto no artigo 27, § 4º, da Lei nº 14.430, não se pode afastar o risco de que eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão possam afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários e o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Manutenção de registro de companhia aberta

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI.

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 externo. 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.

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 origem, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de produtos financeiros. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelos Devedores

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários e foram vinculados às CCI, representativas dos Créditos

Imobiliários, as quais, por sua vez, foram vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelos Devedores, de suas obrigações assumidas nos Contratos de Compra e Venda, os quais foram cedidos pelos Cedentes à Emissora, por meio do Contrato de Cessão, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, o que poderá causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI e impactar negativamente a capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares 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, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Ausência de auditoria legal e de opinião legal sobre os documentos públicos divulgados pela Emissora no âmbito da Oferta

Os documentos públicos divulgados pela Emissora, incluindo o Formulário de Referência da Emissora, não foram objeto de auditoria legal para fins da Oferta, tampouco foram analisados pelos assessores legais contratados no âmbito da Oferta, de modo que não há opinião legal com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora e dos demais documentos públicos divulgados pela Emissora.

Outros Riscos Relacionados à Emissora

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/ptbr) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Risco em decorrência das condições econômicas e políticas no Brasil, a percepção dessas condições no mercado internacional e o impacto nos resultados das operações dos Cedentes e sua condição financeira

A situação financeira e resultados operacionais dos Cedentes e dos Fiadores podem ser afetados pelas condições econômicas no país. Futuras reduções nas taxas de crescimento do Brasil podem afetar as condições da economia, do mercado imobiliário bem como o valor dos imóveis dos Cedentes e, consequentemente, poderão afetar negativamente sua estratégia de negócio, seus resultados operacionais bem como sua própria

condição financeira. O governo brasileiro ocasionalmente faz alterações nas políticas e regulamentações. A política econômica brasileira pode ter efeitos importantes sobre as empresas brasileiras, a economia, o mercado imobiliário e sobre as condições e preços de mercado dos imóveis, afetando, consequentemente, os negócios, resultados operacionais e condição financeira dos Cedentes por mudanças nas políticas, governamentais ou por regulamentações federais, estaduais ou municipais que envolvam ou afetem fatores como:

- eleições políticas;
- política monetária;
- taxas de juros;
- taxas de inflação;
- liquidez nos mercados internos de capital, empréstimos e crédito;
- controles de exportação e importação;
- taxas de câmbio e controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior;
- escassez de energia;
- instabilidade econômica e social; e
- outras eventualidades não listadas acima.

O cenário político do país pode influenciar no desempenho da economia brasileira e eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público em geral, resultando, conforme o caso, na desaceleração econômica. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses e outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil, pode prejudicar as atividades e resultados operacionais dos Cedentes e dos Fiadores. Além disso, a economia brasileira foi afetada por eventos políticos recentes que também afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, prejudicando assim o desempenho econômico brasileiro. Adicionalmente, qualquer falta de decisão do governo brasileiro para implementar mudanças em certas políticas ou regulamentos podem contribuir para a incerteza econômica dos investidores em relação ao Brasil e aumentar a volatilidade do mercado. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade dos Cedentes e dos Fiadores de cumprirem com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, além disso podem afetar adversamente a liquidez e os mercados de negociação dos CRI.

A não obtenção, atrasos ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os negócios dos Cedentes

A implementação dos empreendimentos e projetos dos Cedentes está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento, código de obras, uso e ocupação do solo, dentre outros. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público ou em decorrência da interrupção ou imposição de restrições ao funcionamento de tais autoridades governamentais competentes em virtude de pandemias, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos empreendimentos e/ou projetos dos Cedentes, o que

poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre sua imagem, reputação, atividades e negócios. Ainda, a violação ou o descumprimento das normas decorrentes da regulamentação acima elencada, e/ou falha na obtenção ou renovação das licenças, alvarás e autorizações aplicáveis poderá sujeitar os Cedentes e aos seus administradores a penalidades civis, administrativas e criminais, tais como imposição de multas, embargo de obras, suspensão ou cancelamento de licenças, alvarás e autorizações necessárias para a conclusão e ocupação dos empreendimentos imobiliários bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta, dependendo da violação incorrida e de sua gravidade. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade dos Cedentes de cumprirem com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Os Cedentes podem enfrentar problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários, o que poderá prejudicar sua reputação ou sujeitar os Cedentes à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão destes nos prazos determinados, sejam decorrentes das disposições contratuais com os clientes dos Cedentes ou, ainda, da legislação aplicável, ou aqueles impostos pelo Poder Público, constituem fatores importantes para a reputação dos Cedentes e, conseqüentemente, das vendas, resultados e crescimento dos Cedentes. Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos dos Cedentes, indisponibilidade em materiais e/ou de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários e, caso sejam constatados vícios construtivos depois da conclusão, os Cedentes podem estar sujeitos a ações judiciais cíveis propostas por adquirentes das unidades imobiliárias. Tais fatores também podem afetar a reputação dos Cedentes, sujeitá-los ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-los adversamente, uma vez que os Cedentes são legalmente responsáveis por garantir a solidez da obra ao menos pelo período de cinco anos. A execução dos empreendimentos também pode sofrer atrasos devido à: (i) demora ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais e incêndios; (iii) atrasos ou falta no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, (vii) controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (viii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (ix) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, e/ou (x) restrições resultantes de pandemias, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários dos Cedentes pode prejudicar a suas reputações e as vendas futuras das unidades imobiliárias. Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos Cedentes em seus empreendimentos. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento de seu fluxo de caixa, o que pode aumentar para os Cedentes suas necessidades de capital, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá resultar em aumento no número de distratos pleiteados por tais

compradores, impactando assim adversamente nos Cedentes sobre seus resultados. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade dos Cedentes de cumprirem com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Os Cedentes poderão incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos

As atividades dos Cedentes envolvem a incorporação, venda e construção de empreendimentos residenciais. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos dos Cedentes, ressalta-se a duração dos trâmites internos para análise e aprovação das Prefeituras Municipais e/ou demais órgãos competentes, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para os Cedentes em sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento urbano, do uso e ocupação do solo e proteção ambiental e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis e, conseqüentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Tais riscos podem resultar na possibilidade de os Cedentes terem que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios dos Cedentes e resultados operacionais de forma negativa. Os Cedentes podem, ainda, incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos de materiais, (ii) aumento de custo de mão de obra, (iii) atraso no cronograma previsto para conclusão das obras, (iv) aumento de taxas de juros e (v) necessidade de regularização do terreno quanto a aspectos ambientais. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção - INCC, não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais dos Cedentes. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade dos Cedentes de cumprirem com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Falhas no processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários dos Cedentes podem exigir dispêndios adicionais de capital e resultar em obrigações de indenização para os Cedentes

O processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários dos Cedentes envolvem (i) a prospecção, avaliação e aquisição de terrenos; (ii) o desenvolvimento e aprovação de projetos; e (iii) a construção do empreendimento imobiliário. A identificação e correção de falhas que venham a ocorrer em qualquer dessas etapas, como (i) erros na detecção ou no dimensionamento de condições ambientais e/ou geológicas adversas nos terrenos adquiridos; (ii) falhas de engenharia e de execução das obras; e (iii) defeitos de matérias primas, insumos e materiais, podem exigir desembolso de recursos pelos Cedentes que ultrapassem de forma significativa suas estimativas originais, comprometendo o seu fluxo de caixa e seus resultados operacionais. Adicionalmente, tais falhas podem acarretar necessidade de dispêndios adicionais para regularização ambiental

do terreno e remediar contaminações, situações extremas, como desabamento parcial ou total de edificações, podendo causar a paralisação e/ou cancelamento da obra e, inclusive, perda de vidas. A ocorrência de qualquer dos eventos acima pode resultar em perdas financeiras, obrigações de indenização por danos morais e materiais e prejuízo à reputação dos Cedentes. Além disso, de acordo com a legislação em vigor, os Cedentes devem garantir, perante os adquirentes de unidades imobiliárias, a solidez de seus empreendimentos imobiliários por prazo não inferior a cinco anos contados da conclusão do empreendimento imobiliário. Caso seja constatado qualquer defeito que comprometa a solidez dos empreendimentos imobiliários dos Cedentes, os Cedentes podem incorrer em despesas inesperadas e substanciais, o que poderá ter um efeito adverso sobre a sua situação financeira, seus resultados operacionais e sua reputação, afetando-os adversamente. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade dos Cedentes de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Os Cedentes podem não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais

Os Cedentes não podem garantir que as coberturas de suas apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às suas atividades (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos pelas apólices dos Cedentes, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades. Ademais, os Cedentes podem ser obrigados ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas por suas apólices de seguro. Adicionalmente, quando do vencimento das atuais apólices de seguro dos Cedentes, não há como garantir que os Cedentes conseguirão renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros dos Cedentes podem afetar adversamente seus negócios ou sua condição financeira. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade dos Cedentes de cumprirem com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos aos Cedentes e aos Fiadores

Os Cedentes e os Fiadores são ou podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos interesses dos Cedentes, aos interesses dos administradores e/ou de seus acionistas controladores, ou ainda aos seus prognósticos de perda, poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente a reputação, os negócios ou os resultados dos Cedentes e dos Fiadores. O valor de provisões feitas pelos Cedentes e pelos Fiadores poderão ser inferiores ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima. A ocorrência de qualquer desses eventos

pode causar um efeito adverso na capacidade dos Cedentes de cumprirem com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Os Cedentes e os Fiadores e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis solidárias pelos danos ambientais causados por seus fornecedores

Eventual responsabilização dos Cedentes e dos Fiadores por danos ambientais causados por seus fornecedores poderá afetar adversamente os resultados, imagem e reputação dos Cedentes e dos Fiadores. Na esfera civil, a responsabilidade por danos ambientais tem natureza objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá ser atribuída a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Portanto, caso as empresas terceirizadas que prestam serviços para os Cedentes e os Fiadores não atendam às exigências da legislação ambiental, os Cedentes e os Fiadores poderão ser considerados solidária ou subsidiariamente responsáveis pelos eventuais danos por elas causados. Neste cenário, os Cedentes e os Fiadores podem ser incluídos no polo passivo de processos ambientais por condutas de terceiros e, eventualmente, ser obrigados a efetuar o pagamento de condenações judiciais e demais penalidades, incluindo medidas de reparação do dano ambiental, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades dos Cedentes e dos Fiadores. Caso os Cedentes e os Fiadores sejam responsabilizados por eventuais danos ambientais, seus resultados, imagem e reputação poderão ser adversamente afetados.

Os Cedentes poderão estar sujeitos à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRI, os Cedentes poderão estar sujeitos a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências dos Cedentes e dos Fiadores, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, o que, consequentemente, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento pode prejudicar a capacidade ou disponibilidade dos potenciais compradores de imóveis de financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as vendas dos Cedentes e os obrigar a alterar as condições de financiamento que oferecem aos seus respectivos clientes

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamentos e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos empreendimentos imobiliários dos Cedentes, afetando adversamente de forma significativa a condição financeira e resultado operacional dos Cedentes. As mudanças nas políticas do Conselho Monetário Nacional relativas à aplicação de recursos do Sistema Financeiro Habitacional, poderão reduzir a concessão de crédito aos compradores de

imóveis. Caso ocorra tal redução, os Cedentes poderão ser obrigados a conceder financiamento aos seus clientes de uma parcela maior do preço de compra, o que resultaria no aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações. Tais eventos podem afetar adversamente a situação financeira dos Cedentes, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Os Cedentes estão sujeitos aos riscos decorrentes da incorporação de empreendimentos imobiliários de Padrão Econômico

Nos empreendimentos imobiliários de Padrão Econômico (assim entendidos como aqueles que estão submetidos ao Programa “Minha Casa Minha Vida”) os Cedentes utilizam os instrumentos de financiamento da Caixa Econômica Federal (“CEF”), os quais são fundamentais para ampliar a capacidade de vendas das unidades e de desenvolvimento de novos projetos, por facilitar as condições de pagamento dos clientes e diminuir a necessidade de utilização do capital dos Cedentes para a concessão direta de tais financiamentos. Por ser um órgão público, a CEF está sujeita à maior ingerência política e pode sofrer mudanças de políticas de concessão de crédito que reduzam a disponibilidade ou os benefícios das condições de tais financiamentos. Tais fatores podem, no futuro, levar os Cedentes a buscarem e utilizarem novas formas de financiamento. Se fontes alternativas de financiamento não forem disponibilizadas para os seus clientes sob condições semelhantes àquelas atualmente disponibilizadas pela CEF, os Cedentes podem sofrer um efeito adverso. Tais eventos podem afetar negativamente a situação financeira dos Cedentes, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e os Cedentes poderão perder a posição no mercado em certas circunstâncias

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores e companhias de serviços imobiliários concorrem com os Cedentes (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação; e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. Adicionalmente, alguns dos competidores dos Cedentes podem dispor de mais recursos financeiros e em termos e condições mais favoráveis e, deste modo, podem vir a se sustentar com menos dificuldades em épocas de crise no mercado imobiliário, as atividades dos Cedentes podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes

dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, o que afetará negativamente os Titulares dos CRI, sendo que, caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelos Devedores na forma dos Contratos de Compra e Venda, os Devedores não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o que afetará negativamente os Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, 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 quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI e afetará negativamente os Titulares dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo eventuais ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e eventuais ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre as operações de securitização. Além disso, a redução da disponibilidade de crédito visando ao controle da inflação pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como os CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado dos Cedentes.

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central do Brasil a um eventual repique inflacionário, causa um “efeito evicção” na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado

de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado à característica de "menor risco" de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI, prejudicando sua liquidez no mercado secundário.

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, dos Cedentes, dos Devedores e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores, o que afetará negativamente os Titulares dos CRI.

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora, dos Cedentes e/ou dos Fiadores podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas a nível federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio, controle de câmbio, índices de inflação, flutuações nas taxas de juros, falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais, racionamento de energia elétrica, instabilidade de preços, política fiscal e regime tributário e medidas de cunho político, social, econômico pandemias, períodos de quarentena, lockdown, que ocorram ou possam afetar o País. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora, dos Cedentes e/ou dos Fiadores e seus respectivos resultados operacionais e ativos. Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, os Cedentes e/ou os Fiadores, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal, bem como mudança na forma de tributação brasileira, por meio de reforma tributária, que tirem, diminuam ou alterem o

benefício tributário aos Titulares dos CRI, sendo certo que, neste caso, será respeitada a atribuição de responsabilidades por tributos prevista nos Documentos da Operação; (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices; (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado; e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas. Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

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

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas e/ou crises externas, pode impactar negativamente as atividades empresariais e a capacidade de pagamento dos Cedentes e/ou dos Fiadores. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia global podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas ou entidades brasileiras.

Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir lucros

As matérias-primas básicas utilizadas pelos Cedentes na construção de empreendimentos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados, inclusive em virtude da ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos, o que pode causar uma diminuição na

rentabilidade desses empreendimentos e consequentemente da situação financeira dos Cedentes. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando à perda de margens de rentabilidade nos empreendimentos em que isso ocorrer, o que pode afetar negativamente a situação financeira dos Cedentes, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Riscos do ambiente macroeconômico internacional

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados considerados emergentes, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do País. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América e a China, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos passados (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008 e as quebras em cadeias globais de suprimentos provocadas pela pandemia de Covid-19, pela guerra entre a Rússia e a Ucrânia e pelas demais guerras que ocorrem na atualidade), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Riscos decorrentes de documentos não analisados ou não apresentados na Due Diligence

A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar, com escopo reduzido, eventuais contingências relacionadas aos Cedentes, aos Fiadores e aos Imóveis, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise dos respectivos Devedores dos Contratos de Compra e Venda. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, bem como a não apresentação de determinados documentos objeto da auditoria jurídica, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, os Cedentes, os Fiadores, os Imóveis, e/ou os respectivos Devedores, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares de CRI. Por essa razão, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria jurídica conduzido, o que poderia afetar adversamente o recebimento ou a expectativa de recebimento da remuneração dos CRI pelos investidores.

Potencial conflito de interesses

No âmbito da presente emissão, os Cedentes serão responsáveis pela administração e adoção dos procedimentos necessários para a cobrança e execução dos Créditos Imobiliários inadimplentes, em favor da Securitizadora, conforme a Política de Cobrança prevista no Contrato de Cessão, de modo que não há como garantir a inexistência de situações que gerem potenciais conflitos de interesses entre os Titulares de CRI e os Cedentes, quando da adoção dos procedimentos necessários para a cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplentes, podendo ocasionar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Demais Riscos

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

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, com sede na Avenida Nove de Julho, n.º 4.939, conjunto 31, bairro Jardim Europa, cidade e estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries de sua 97ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição a ser realizada pela Emissora, nos termos da Resolução CVM 160, em que **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, conjuntos 1101 e 1102, bloco A, Brooklin Paulista, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos (i) que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 97ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários cedidos por Longitude Hortolandia CVA 8 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Longitude Jaguariuna CVA 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Longitude Monte Mor CVA 3 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., e Longitude Itaim Paulista MCMV 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda."*, celebrado em 23 de setembro de 2025, e (ii) encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 388, com registro datado de 01 de junho de 2022, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

São Paulo, 23 de setembro de 2025.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO V – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, conjuntos 1101 e 1102, bloco A, Brooklin Paulista, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante nos termos do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 97ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários cedidos por Longitude Hortolandia CVA 8 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda., Longitude Jaguariuna CVA 1 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda., Longitude Monte Mor CVA 3 Empreendimentos Imobiliarios SPE S.A., e Longitude Itaim Paulista MCMV 2 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda."*, celebrado em 23 de setembro de 2025 ("Termo de Securitização"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 33, I da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60 de 23 de dezembro de 2022, que lhe foi entregue para custódia: 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI; 1 (uma) via assinada digitalmente do Contrato de Cessão; 1 (uma) via assinada digitalmente dos Contratos de Compra e Venda; e 1 (uma) via assinada digitalmente do Termo de Securitização.

São Paulo, 23 de setembro de 2025.

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

Instituição Custodiante

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO VI – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DE AGENTE FIDUCIÁRIO

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, conjuntos 1101 e 1102, bloco A, Brooklin Paulista, CEP 04578-910
Cidade | Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF: 001.362.577-20

da oferta registrada sob o rito automático perante a CVM do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 97ª Emissão
Número da Série: 1ª e 2ª Séries
Emissora: **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58
Quantidade: 18.400 CRI da 1ª Série e 4.600 CRI da 2ª Série
Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar à B3 a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 23 de setembro de 2025.

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

Agente Fiduciário

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO VII – DESPESAS FLAT E RECORRENTES

Custos de Emissão	Agente	Alíquota ou Valor	Tributos	Total Geral	% do Total
Emissão	Habitasec	R\$ 40.625,00	12,15%	R\$ 46.243,60	5,53%
Coordenador Líder	Habitasec	R\$ 9.375,00	12,15%	R\$ 10.671,60	1,28%
Prêmio Adicional	Oriz	R\$ 460.000,00	0,00%	R\$ 460.000,00	54,97%
Estruturação	Oriz	R\$ 40.000,00	8,65%	R\$ 43.787,63	5,23%
Assessor Legal	i2a	R\$ 138.000,00	14,53%	R\$ 161.460,16	19,29%
Registro emissão do CRI	B3	0,029% do CRI	0,00%	R\$ 5.775,64	0,69%
Registro do lastro na B3	B3	0,003% das CCI	0,00%	R\$ 552,00	0,07%
Taxa de Verificação	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R\$ 5.520,00	0,66%
Implantação do CRI	Oliveira Trust	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	0,68%
Agente Fiduciário – 1a Parcela	Oliveira Trust	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	2,31%
Instituição Custodiante - 1a Parcela	Oliveira Trust	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82	0,82%
Registro da CCI	Oliveira Trust	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	0,68%
Implantação Servicer	Monitori	R\$ 48.000,00	0,00%	R\$ 48.000,00	5,74%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela	Habitasec	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22	0,54%

Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,0028% do CRI	0,00%	R\$ 9.919,00	1,19%
Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,0040% do CRI	0,00%	R\$ 2.830,00	0,34%
Total				R\$ 836.876,87	100,00%

Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral	% do Total
Escrituração do CRI	Itaú	R\$ 246,91	0,00%	R\$ 246,91	1,5%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22	27,3%
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 90,00	0,00%	R\$ 90,00	0,5%
Servicer	Monitori	R\$ 8.000,00	0,00%	R\$ 8.000,00	48,0%
Auditoria	Moore	R\$ 350,00	0,00%	R\$ 350,00	2,1%
Contabilidade	Diversos	R\$ 230,00	0,00%	R\$ 230,00	1,4%
Liquidante	B3	R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00	6,0%
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	9,7%
Instituição Custodiante CCI	Oliveira Trust	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82	3,4%
Estimativa Total Mês				R\$ 16.651,87	100%
Estimativa Total Ano				R\$ 199.822,50	100%

(*) Custos Estimados

ANEXO VIII – OUTRAS EMISSÕES COM A ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Emissora: HABITASEC 64E	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.440.000,00	Quantidade de ativos: 10440
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) João José Vieira de Oliveira, (b) J.J.H. Construção, Engenharia e Comércio Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.681.653/0001-09, (c) Protekto Investimentos e Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 29.421.423/0001-67; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos e todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da D & W Incorporação 1 SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 30.497.761/0001-61; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - obre a fração ideal de 84,72% do imóvel descrito na matrícula 124.899 do 1º Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba/SP, bem como das futuras Unidades listadas no Anexo Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia do Contrato de Alienação Fiduciária, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Despesas.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 16/02/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024); - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Informações Financeiras Trimestrais devidamente auditadas (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2024).	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: GUSTAVO ALEXANDRE CAPELUP e THAIANA HELOISE PEREIRA CAPELUP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras One Life; (iv) Fundo de Obras Easy; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel One House - Alienação Fiduciária sobre os Imóveis e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício Easy e Edifício One House; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel One Life - Alienação Fiduciária sobre o Imóvel e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício One Life.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.637.000,00	Quantidade de ativos: 25637
Data de Vencimento: 22/11/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplimentos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos referente ao 2º semestre de 2024; - Demonstrações Financeiras Anuais consolidadas (referente ao exercício social encerrado em 31/12 de 2022 e 2023).	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos avalistas Montreal, Montrecon, Badressa, Andressa, Eric e Bárbara; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Garantia(s) acima passará(ão) a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - prestada pelos fiduciantes Montrecon e Andressa ;(iv) Cessão Fiduciária ; (v) Fundo(s) - Fundo de Despesas, Fundo de Juros e Fundo de Obras; (vi) Seguro Completion - seguro contratado pela Devedora, junto à Seguradora; (vii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - composto por Créditos Imobiliários; CCI; Garantias; Conta do Patrimônio Separado; Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo no(s) Fundo(s); Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.000.000,00	Quantidade de ativos: 22000
Data de Vencimento: 09/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,15% a.a. na base 252. IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de quotas representativas de 30% (trinta por cento), ou seja, 30 (trinta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o montante de R\$ 30,00 (trinta reais), do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13

Volume na Data de Emissão: R\$ 77.000.000,00	Quantidade de ativos: 77000
Data de Vencimento: 09/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,15% a.a. na base 252. IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de quotas representativas de 70% (setenta por cento), ou seja, 70 (setenta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o montante de R\$ 70,00 (setenta reais), totalmente integralizadas em moeda corrente nacional do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 15/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 17% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de reserva; (vi) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 27/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,25% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: o imóvel localizado na Cidade de Boituva, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 29.887 do Registro de Imóveis de Boituva -SP e o imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 243.705 do 18º Cartório de Registro de Imóveis São Paulo. (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas e (v) Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 29/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da Declaração e Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios Destinação Futura (dezembro de 2022 a dezembro de 2024).	
Garantias: (I) Fiança prestada por ADRIAN LAURE ESTRADA; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel constituída por Fazenda São Pedro.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 17
Volume na Data de Emissão: R\$ 131.000.000,00	Quantidade de ativos: 131000
Data de Vencimento: 19/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,72% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Declaração da Devedora atestando capacidade patrimonial para cumprir com as obrigações da operação Descrição (2023).	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Imóveis descritos conforme Tabela 1: Identificação dos Imóveis Destinatários do Termo de Securitização. (ii) Fundo de Despesas: mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo de Despesa estão devidamente pormenorizadas no Lastro.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.573.000,00	Quantidade de ativos: 84573
Data de Vencimento: 27/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,52% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos contratos de alienação fiduciária de imóveis; (II) Fundo de Despesa (III) Fundo de Reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 24/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos com os documentos comprobatórios (1º semestre de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024); - Contrato Social Atualizado das Sociedades Fiduciárias (V300 CONSTRUÇÕES LTDA. / VIVART ENGENHARIA LTDA.); - Declaração de IR dos Garantidores (2024); - Informações Trimestrais de Rendimento (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2023 e 2024); - Imposto de Renda dos Avalistas (2024); - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Cuiabá, Mato Grosso; - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia registrado no RTD de Cuiabá, Mato Grosso; - Envio do Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestados pelos avalistas, sendo eles: V300 Construções Ltda, Vivart Engenharia Ltda, FELIPE CARLESSO DE OLIVEIRA, LAIANE TAVARES BENTO e VICTOR ARANTES BENTO; (II) Cessão Fiduciária: Cede a posse indireta de todos os Direitos Creditórios existente, bem como se compromete a ceder todos os Direitos Creditórios Compromissados; (III) Alienação de Imóvel: Aliena Fiduciariamente o imóvel de Matrícula nº 106.331, registrado no Cartório a 1 Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá, MT. Além disso aliena também as Unidades descrita no Anexo III do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel bem como as melhorias, benfeitorias que sejam feitas nas Unidades. (IV) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 100% das Quotas representativas da totalidade do Capital Social, bem como as Quotas representativas que venha a ser somadas as Quotas ou ao Capital Social; (V) Fundo de Custos Ordinários; (VI) Fundo de Obra; (VII) Fundo de Reserva;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 27

Volume na Data de Emissão: R\$ 42.000.000,00	Quantidade de ativos: 42000
Data de Vencimento: 25/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alteração do Contrato Social da Sociedade perante a Junta Comercial competente; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais; - Demonstrações Financeiras Anuais dos Garantidores e Devedora (2023); - Relatório Semestral, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação (2º semestre de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024); - Relatório de Medição de Obra (Dezembro de 2023 a Dezembro de 2024); - Matrícula Atualizada dos Imóveis (nº 109.382 a 109.677).	
Garantias: (i) Fiança prestada por Realiza Construtora Ltda., Daniela Cristina do Nascimento, José Humberto do Nascimento Júnior e Luiz Gustavo do Nascimento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme descritos no "Anexo - Identificação de Imóvel" do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações representativas a 100% das quotas do capital social da Realiza Empreendimento Anápolis IV SPE Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme descritos nos Anexos "Lista de Direitos Creditórios (Existentes)" e "Lista de Direitos Creditórios (Compromissados) - Unidades Estoque" do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Despesas;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 35
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34000
Data de Vencimento: 10/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relação dos Novos Direitos Creditórios, Direitos Creditórios Distratados e-ou dos Direitos Creditórios substituídos ou excluídos que deverão constar no novo Termo de Cessão Fiduciária, conforme aplicável; - Envio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, com as respectivas matrículas averbadas, dos seguintes empreendimentos: (i) Mana Beach Experience, (ii) Makia Beach Experience, (iii) Candeias.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) o Fundo de Despesas; (v) o Fundo de Reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 30/10/2031	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por HBR ESTACIONAMENTOS LTDA ; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Helbor Dual Mogilar: a alienação fiduciária, pela HBR Estacionamentos, das vagas de estacionamento do empreendimento denominado Condomínio Helbor Dual Patteo Mogilar; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Helbor Offices: a alienação fiduciária, pela HBR Estacionamentos, das vagas de estacionamento dos empreendimentos denominados Helbor Offices São Paulo I, Helbor Offices São Paulo II Torre Norte e Helbor Offices São Paulo II Torre Sul; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - Square Offices: a alienação fiduciária, pela HBR Estacionamentos, das vagas de estacionamento do empreendimento denominado Edifício Square Offices & Mall; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel - Helbor Patteo Mogilar: a alienação fiduciária, pela Devedora, das vagas de estacionamento do empreendimento denominado Helbor Patteo Mogilar Sky Mall & Offices"; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas: a alienação fiduciária, pela Devedora, da totalidade das quotas de sua titularidade representativas do capital social da HBR Estacionamentos e da HBR 10, em favor da Debenturista, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas de Sociedade Empresarial Limitada em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora e a Debenturista, com a interveniência e anuência da HBR Estacionamentos e da HBR 10; (vii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: a cessão fiduciária, pela HBR	

Estacionamentos, da conta nº 984-9, agência 3374, no Banco Bradesco S.A. (cód. 237), de titularidade da HBR Estacionamentos (Conta Escrow) e, pelas Sociedades Controladas, dos percentuais dos recebíveis de suas titularidades; (viii) Fundo de Reserva;

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.000.000,00	Quantidade de ativos: 22000
Data de Vencimento: 30/10/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos, com toda a documentação comprobatória (2º semestre de 2023 e 2º semestre de 2024).	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) o Fundo de Reserva; (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Despesas	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34000
Data de Vencimento: 28/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Destinação dos Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024).	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Comercialização; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária Direitos Creditórios FIT; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Aval.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 32
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.000,00	Quantidade de ativos: 9900
Data de Vencimento: 22/05/2040	
Taxa de Juros: IPC + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (2º semestre de 2024);	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.470.000,00	Quantidade de ativos: 24470
Data de Vencimento: 16/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024); - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Informações Financeiras Trimestrais devidamente auditadas (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2024).	

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.236.000,00	Quantidade de ativos: 21236
Data de Vencimento: 15/10/2034	
Taxa de Juros: IGP-M + 9,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão (Abril à Fevereiro de 2025); - Verificação do Índice de Cobertura Sênior (Abril à Fevereiro de 2025).	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os Imóveis: (a) objeto da matrícula nº 295.665 do 9º RGI São Paulo - SP; (b) objeto da matrícula nº 189.343 do 8º RGI São Paulo - SP; (c) objeto da matrícula nº 184.451 do 8º RGI São Paulo - SP; (d) objeto da matrícula nº 228.990 do 6º RGI São Paulo - SP; (e) objeto da matrícula nº 102.653 do 5º RGI São Paulo - SP; (f) objeto da matrícula nº 124.619 do 2º RGI São Paulo - SP; (g) objeto da matrícula nº 260.037 do 15º RGI São Paulo - SP; (h) objeto da matrícula nº 259.921 do 15º RGI São Paulo - SP; (i) objeto da matrícula nº 259.920 do 15º RGI São Paulo - SP; (j) objeto da matrícula nº 421.269 do 11º RGI São Paulo - SP; (k) objeto da matrícula nº 421.421 do 11º RGI São Paulo - SP; (l) objeto da matrícula nº 421.260 do 11º RGI São Paulo - SP; (m) objeto da matrícula nº 421.243 do 11º RGI São Paulo - SP; (n) objeto da matrícula nº 421.242 do 11º RGI São Paulo - SP; (o) objeto da matrícula nº 251.952 do 1º RGI São José dos Campos - SP; (p) objeto da matrícula nº 157.053 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (q) objeto da matrícula nº 156.827 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (r) objeto da matrícula nº 157.053 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (s) objeto da matrícula nº 157.004 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (t) objeto da matrícula nº 149.745 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (u) objeto da matrícula nº 149.969 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (v) objeto da matrícula nº 149.833 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 25/08/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Garantidores: (a) ANDRÉ LUIS SIMONETTE, (b) CATARINA APARECIDA SIMONETTE LEOPARDI, (c) DANIELA CRISTINA SIMONETTE, (d) MARLENE VIVIANI SIMONETTE; (ii)	

Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 170.383 do 2º Cartório de Registros de Imóveis de Jundiá.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00	Quantidade de ativos: 21000
Data de Vencimento: 23/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024); - Balanço Patrimonial (Verificação da Garantia) - 2023; - Relatório Mensal de Gestão (Março à Dezembro de 2024).	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: (a) DANIELA RUFFEIL ISHAK FERREIRA, (b) PATRÍCIA RUFFEIL ISHAK; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação Fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Level Incorporação, Construção e Venda Ltda., inscrita no CNPJ nº 33.075.312/0001-13; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundos de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 09/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da Emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipação e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores; - Matrícula do Imóvel, objeto da Alienação Fiduciária, devidamente averbada (Matrícula nº 83.100).	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 42.356.533/0001-50, (b) ALEXANDRE JORGE KLAUS WANDERLEY, (c) EDUARDO JORGE KLAUS WANDERLEY, (d) EMMANUELLE SAMARCOS WANDERLEY, (e) MARIANA RIBEIRO WANDERLEY; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 83.100 do 2º Oficial do Registro de Imóveis de Recife/PE; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre as participações da PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES AURORA PRINCE SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 43.167.004/0001-71; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foi cedido a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: INCC + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Relatório e Declaração de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (2º semestre de 2024).	

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

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

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

formalizados por meio do respectivo Contrato Imobiliário e das futuras vendas das unidades autônomas que venham a ser objeto de distrato, (c) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Fiduciante tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia sobre as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I, constituídas no âmbito do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, portanto, recursos financeiros decorrentes do produto da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos mesmos; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 381.532 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.500.000,00	Quantidade de ativos: 17500

Data de Vencimento: 26/07/2027
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,45% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 82
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.250.000,00	Quantidade de ativos: 11250
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 82
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.259.000,00	Quantidade de ativos: 11250
Data de Vencimento: 20/03/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Carolina; (b) Guilherme; e (c) Juliana; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (CAP) - Alienação fiduciária sobre imóvel registrado sobre matrícula de nº 11.757 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Jundiaí) - Alienação fiduciária sobre os imóveis registrados sobre as matrículas de nº 174.477 e 174.478 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta das quotas da Cap Solar Participações; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Distribuições) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Vendas) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios; (vii) Fundo de Despesas; e (viii) Fundo de Liquidez.	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 09/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,15% a.a. na base 252. IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de quotas representativas de 30% (trinta por cento), ou seja, 30 (trinta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o montante de R\$ 30,00 (trinta reais), do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.000.000,00	Quantidade de ativos: 77000
Data de Vencimento: 09/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,15% a.a. na base 252. IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de quotas representativas de 70% (setenta por cento), ou seja, 70 (setenta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o montante de R\$ 70,00 (setenta reais), totalmente integralizadas em moeda corrente nacional do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 17
Volume na Data de Emissão: R\$ 111.465.000,00	Quantidade de ativos: 111465
Data de Vencimento: 19/12/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,45% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Declaração da Devedora atestando capacidade patrimonial para cumprir com as obrigações da operação Descrição (2023).	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Imóveis descritos conforme Tabela 1: Identificação dos Imóveis Destinatários do Termo de Securitização. (ii) Fundo de Despesas: mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo de Despesa estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.750.000,00	Quantidade de ativos: 8750
Data de Vencimento: 15/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 17% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de reserva; (vi) Fundo de Obras.	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.300.000,00	Quantidade de ativos: 9300
Data de Vencimento: 28/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Destinação dos Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024).	

Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Comercialização; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária Direitos Creditórios FIT; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Aval.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.540.000,00	Quantidade de ativos: 9540
Data de Vencimento: 15/10/2034	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão (Abril à Fevereiro de 2025); - Verificação do Índice de Cobertura Sênior (Abril à Fevereiro de 2025).	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os Imóveis: (a) objeto da matrícula nº 295.665 do 9º RGI São Paulo - SP; (b) objeto da matrícula nº 189.343 do 8º RGI São Paulo - SP; (c) objeto da matrícula nº 184.451 do 8º RGI São Paulo - SP; (d) objeto da matrícula nº 228.990 do 6º RGI São Paulo - SP; (e) objeto da matrícula nº 102.653 do 5º RGI São Paulo - SP; (f) objeto da matrícula nº 124.619 do 2º RGI São Paulo - SP; (g) objeto da matrícula nº 260.037 do 15º RGI São Paulo - SP; (h) objeto da matrícula nº 259.921 do 15º RGI São Paulo - SP; (i) objeto da matrícula nº 259.920 do 15º RGI São Paulo - SP; (j) objeto da matrícula nº 421.269 do 11º RGI São Paulo - SP; (k) objeto da matrícula nº 421.421 do 11º RGI São Paulo - SP; (l) objeto da matrícula nº 421.260 do 11º RGI São Paulo - SP; (m) objeto da matrícula nº 421.243 do 11º RGI São Paulo - SP; (n) objeto da matrícula nº 421.242 do 11º RGI São Paulo - SP; (o) objeto da matrícula nº 251.952 do 1º RGI São José dos Campos - SP; (p) objeto da matrícula nº 157.053 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (q) objeto da matrícula nº 156.827 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (r) objeto da matrícula nº 157.053 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (s) objeto da matrícula nº 157.004 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (t) objeto da matrícula nº 149.745 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (u) objeto da matrícula nº 149.969 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (v) objeto da matrícula nº 149.833 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 23/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024); - Balanço Patrimonial (Verificação da Garantia) - 2023; - Relatório Mensal de Gestão (Março à Dezembro de 2024).	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: (a) DANIELA RUFFEIL ISHAK FERREIRA, (b) PATRÍCIA RUFFEIL ISHAK; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação Fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Level Incorporação, Construção e Venda Ltda., inscrita no CNPJ nº 33.075.312/0001-13; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundos de Obras.	

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

Inadimplementos no período: Pendência: - Relatório e Declaração de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (2º semestre de 2024).
Garantias: Garantia: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) BENTO ODILON MOREIRA FILHO, (b) ÉLBIO MOREIRA.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.120.000,00	Quantidade de ativos: 13120
Data de Vencimento: 16/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024); - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Informações Financeiras Trimestrais devidamente auditadas (1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2024).	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: GUSTAVO ALEXANDRE CAPELUP e THAIANA HELOISE PEREIRA CAPELUP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras One Life; (iv) Fundo de Obras Easy; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel One House - Alienação Fiduciária sobre os Imóveis e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício Easy e Edifício One House; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel One Life - Alienação Fiduciária sobre o Imóvel e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício One Life.	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 22/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos referente ao 2º semestre de 2024; - Demonstrações Financeiras Anuais consolidadas (referente ao exercício social encerrado em 31/12 de 2022 e 2023).	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos avalistas Montreal, Montrecon, Badressa, Andressa, Eric e Bárbara; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Garantia(s) acima passará(ão) a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - prestada pelos fiduciantes Montrecon e Andressa ;(iv) Cessão Fiduciária ; (v) Fundo(s) - Fundo de Despesas, Fundo de Juros e Fundo de Obras; (vi) Seguro Completion - seguro contratado pela Devedora, junto à Seguradora; (vii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - composto por Créditos Imobiliários; CCI; Garantias; Conta do Patrimônio Separado; Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo no(s) Fundo(s); Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA
Ativo: CRI

Série: 2	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.209.000,00	Quantidade de ativos: 10208
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos, com toda a documentação comprobatória (Julho a Novembro de 2024); - Balancete Trimestral da Devedora (4º trimestre de 2024); - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, com as respectivas matrículas averbadas (matrícula nº 381.532).	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores (a) REALIZA CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.991.176/0001-92, (b) DANIELA CRISTINA DO NASCIMENTO, (c) JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JUNIOR, (d) LUIZ GUSTAVO DO NASCIMENTO, (e) MELINA RODRIGUES DE LIMA NASCIMENTO, (f) THAIS FARAH MARQUEZ DO NASCIMENTO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das 100.000 (cem mil) quotas de emissão da REALIZA EMPREENDIMENTOS GOIÂNIA I SPE ? LTDA., inscrita no CNPJ nº 42.589.669/0001-00, (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas às Fiduciárias, representativas do capital social da Devedora, seja qual for o motivo ou origem, incluindo, sem limitação, quaisquer novas quotas adquiridas por meio de incorporação, fusão, troca, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária envolvendo a Devedora ou aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas, (c) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos associados às Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente de das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I comercializadas no âmbito de cada contrato de venda e compra celebrado entre a Fiduciante e mencionados adquirentes, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos, bem como adiantamentos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das unidades autônomas, (b) a propriedade superveniente, nos dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas das unidades autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Varandas Park I, listados na tabela 1 do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária a serem devidamente formalizados por meio do respectivo Contrato Imobiliário e das futuras vendas das unidades autônomas que venham a ser objeto de distrato, (c) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Fiduciante tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia sobre as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I, constituídas no âmbito do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças?, portanto, recursos financeiros decorrentes do produto da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos mesmos; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 381.532 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.	

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.681.000,00	Quantidade de ativos: 4681
Data de Vencimento: 15/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 17% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de reserva; (vi) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.500.000,00	Quantidade de ativos: 22500
Data de Vencimento: 09/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de quotas representativas de 30% (trinta por cento), ou seja, 30 (trinta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o	

montante de R\$ 30,00 (trinta reais), do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 23/03/2027	
Taxa de Juros: IPC + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos, com toda a documentação comprobatória (1º e 2º semestres de 2024); - Balanço Patrimonial (Verificação da Garantia) - 2023; - Relatório Mensal de Gestão (Março à Dezembro de 2024).	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: (a) DANIELA RUFFEIL ISHAK FERREIRA, (b) PATRÍCIA RUFFEIL ISHAK; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação Fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Level Incorporação, Construção e Venda Ltda., inscrita no CNPJ nº 33.075.312/0001-13; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundos de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: INCC + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Relatório e Declaração de Destinação de Recursos, com toda a documentação comprobatória (2º semestre de 2024).	
Garantias: Garantia: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) BENTO ODILON MOREIRA FILHO, (b) ÉLBIO MOREIRA.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.208.000,00	Quantidade de ativos: 10208
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos, com toda a documentação comprobatória (Julho a Novembro de 2024); - Balancete Trimestral da Devedora (4º trimestre de 2024); - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, com as respectivas matrículas averbadas (matrícula nº 381.532).	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores (a) REALIZA CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.991.176/0001-92, (b) DANIELA CRISTINA DO NASCIMENTO, (c) JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JUNIOR, (d) LUIZ GUSTAVO DO NASCIMENTO, (e) MELINA RODRIGUES DE LIMA NASCIMENTO, (f) THAIS FARAH MARQUEZ DO NASCIMENTO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das 100.000 (cem mil) quotas de emissão da REALIZA EMPREENDIMENTOS GOIÂNIA I SPE ? LTDA., inscrita no CNPJ nº 42.589.669/0001-00, (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas às Fiduciárias, representativas do capital social da Devedora, seja qual for o motivo ou origem, incluindo, sem limitação, quaisquer novas quotas adquiridas por meio de incorporação, fusão, troca, desdobramento, grupamento,	

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.209.000,00	Quantidade de ativos: 10209
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos, com toda a documentação comprobatória (Julho a Novembro de 2024); - Balancete Trimestral da Devedora (4º trimestre de 2024); - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, com as respectivas matrículas averbadas (matrícula nº 381.532).	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores (a) REALIZA CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.991.176/0001-92, (b) DANIELA CRISTINA DO NASCIMENTO, (c) JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JUNIOR, (d) LUIZ GUSTAVO DO NASCIMENTO, (e) MELINA RODRIGUES DE LIMA NASCIMENTO, (f) THAIS FARAH MARQUEZ DO NASCIMENTO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das 100.000 (cem mil) quotas de emissão da REALIZA EMPREENDIMENTOS GOIÂNIA I SPE ? LTDA., inscrita no CNPJ nº 42.589.669/0001-00, (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas às Fiduciárias, representativas do capital social da Devedora, seja qual for o motivo ou origem, incluindo, sem limitação, quaisquer novas quotas adquiridas por meio de incorporação, fusão, troca, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária envolvendo a Devedora ou aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas, (c) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos associados às Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente de das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I comercializadas no âmbito de cada contrato de venda e compra celebrado entre a Fiduciante e mencionados adquirentes, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos, bem como adiantamentos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das unidades autônomas, (b) a propriedade superveniente, nos dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas das unidades autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Varandas Park I, listados na tabela 1 do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária a serem devidamente formalizados por meio do respectivo Contrato Imobiliário e das futuras vendas das unidades autônomas que venham a ser objeto de distrato, (c) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Fiduciante tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia sobre as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I, constituídas no âmbito do ?Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças?, portanto, recursos financeiros decorrentes do produto da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos mesmos; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 381.532 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00	Quantidade de ativos: 7000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.554.000,00	Quantidade de ativos: 9554
Data de Vencimento: 15/04/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 17,01% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de reserva; (vi) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.500.000,00	Quantidade de ativos: 6500
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.480.000,00	Quantidade de ativos: 4480
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 10	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.580.000,00	Quantidade de ativos: 51580
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 19,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	

Série: 12	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 36.000.000,00	Quantidade de ativos: 36000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 11,99% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 259	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 15/06/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Relatório de Contratos de Locação celebrados, devidamente atualizado com a inclusão de novos, se for o caso. Adicionalmente, enviar o relatório a respeito do andamento da negociação/procedimentos adotados para a locação de cada Unidade Lastro ou recebível que esteja com vacância;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Coobrigação da Cedente.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 266	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio dos informes de Imposto de Renda de Pessoa Física (IR-PF) referente ao último ano fiscal do Avalista; - Apresentação de substituto idôneo com patrimônio desonerado e passível de constrição judicial suficiente para satisfazer as Obrigações Garantidas e/ou garantias adicionais em substituição ao Aval, com fulcro nas cláusulas 7.2.3.5 e 9.1, item (y), respectivamente, da CCB e cláusula 8.2.2.5 do Termo de Securitização; - Monitoramento do LTV anual (2022, 2023 e 2024).	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fundo de Liquidez.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 305	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.831.000.000,00	Quantidade de ativos: 72831
Data de Vencimento: 09/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 18% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Emissora BW Diase Business devidamente auditadas por auditor independente cadastrado na CVM - 1º e 2º Semestre 2022, 2023 e 2024; - Relatório semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestres de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações financeiras dos Garantidores (i) Diase Incorporadora e (ii) BWP Properties devidamente auditadas por auditor independente.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fiança.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 306	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.500.000,00	Quantidade de ativos: 42500
Data de Vencimento: 26/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de não ocorrência de evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2022, 2023 e 2024; - Declaração de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo III da Escritura de Emissão, bem como relatório de medição de obras e o cronograma físico financeiro, referente ao 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023 e 2024; - Envio do Balancete Anual da Gafisa S.A. (2023 e 2024); - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados nos respectivos RGLs, bem como as matrículas com os respectivos registros: - Moov Espaço Cerâmica: (matrícula 55.083 - 49.375 matrícula mãe); - Up Offices Berrini: (Contrato e matrículas do empreendimento); - Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II: (Contrato e matrículas do empreendimento); - Bosque Marajoara: (Contrato e matrículas do empreendimento); - MN15 Ibirapuera: (Contrato e matrículas do empreendimento); - Moov Freguesia: (Contrato e matrículas do empreendimento); - Mood Lapa (matrículas 103.103 e 103.221 - 103.056 matrícula mãe).	

Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Espaço Cerâmica); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Up Offices Berrini); (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Bosque Marajoara); (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis MN15 Ibirapuera); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Estação Vila Prudente); (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis (J330 Jardins); (ix) Alienação Fiduciária de Imóveis (Mood Lapa); (x) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Freguesia); (xi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (xii) Fundo de Reserva;

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 307	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.500.000,00	Quantidade de ativos: 42500
Data de Vencimento: 26/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de não ocorrência de evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2022, 2023 e 2024; - Declaração de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo III da Escritura de Emissão, bem como relatório de medição de obras e o cronograma físico financeiro, referente ao 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023 e 2024; - Envio do Balancete Anual da Gafisa S.A. (2023 e 2024); - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados nos respectivos RGIs, bem como as matrículas com os respectivos registros: - Moov Espaço Cerâmica: (matrícula 55.083 - 49.375 matrícula mãe); - Up Offices Berrini: (Contrato e matrículas do empreendimento); - Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II: (Contrato e matrículas do empreendimento); - Bosque Marajoara: (Contrato e matrículas do empreendimento); - MN15 Ibirapuera: (Contrato e matrículas do empreendimento); - Moov Freguesia: (Contrato e matrículas do empreendimento); - Mood Lapa (matrículas 103.103 e 103.221 - 103.056 matrícula mãe).	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Espaço Cerâmica); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Up Offices Berrini); (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Bosque Marajoara); (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis MN15 Ibirapuera); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Estação Vila Prudente); (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis (J330 Jardins); (ix) Alienação Fiduciária de Imóveis (Mood Lapa); (x) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Freguesia); (xi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (xii) Fundo de Reserva;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 308	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.897.000,00	Quantidade de ativos: 11897
Data de Vencimento: 22/02/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de envio da notificação aos adquirentes pela (i) Devedora, (ii) ISC, (iii) JA 01 e (iv) JA 02, na forma da cláusula 5.3.2 do Contrato de Cessão de Créditos; - Relatório com relação dos novos direitos creditórios e cópia digital de novos contratos imobiliários ou Declaração no caso de inexistência (Todos os meses de 2024).	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reservas; (v) Regime Fiduciário	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 309	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.103.000,00	Quantidade de ativos: 18103
Data de Vencimento: 22/02/2030	
Taxa de Juros: 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplimentos no período: Pendências: - Comprovante de envio da notificação aos adquirentes pela (i) Devedora, (ii) ISC, (iii) JA 01 e (iv) JA 02, na forma da cláusula 5.3.2 do Contrato de Cessão de Créditos; - Relatório com relação dos novos direitos creditórios e cópia digital de novos contratos imobiliários ou Declaração no caso de inexistência (Todos os meses de 2024).	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reservas; (v) Regime Fiduciário	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 330	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.300.000,00	Quantidade de ativos: 20300
Data de Vencimento: 10/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Balancetes semestrais da Super Frio e demonstrativo do resultado do exercício, devidamente auditados - 2º semestres de 2024; - Declaração da Super Frio informando a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, referente ao período encerrado em janeiro de 2023 e 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 331	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 27/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) da Devedora (Embraed Haitong) referente ao 3º trimestre de 2022, 1º, 2º, 3º e 4º trimestre de 2023 e 2024; - Verificação dos Índices Financeiros referentes ao 2º Semestre de 2024; - Declaração dos Representantes Legais da Devedora (Embraed Haitong) atestando a (i) inoccurrence de todos os eventos acima estabelecidos e (ii) que permanecem válidas e estão sendo cumpridas as disposições contidas na Escritura de Debêntures, conforme minuta Anexo IV; - Envio da Notificação sobre a existência ou não de distratos de Instrumentos de Compra e Venda (abril 2023 a dezembro de 2024); - Envio da Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; - Habite-se do Empreendimento Imobiliário Ilhas Marianas.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (iii) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	

Série: 336	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.289.000,00	Quantidade de ativos: 7289
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Destinação, referente ao 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2022; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente.	
Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula nº 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todo os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 337	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.200.000,00	Quantidade de ativos: 4200
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Destinação, referente ao 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2022; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente.	
Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula nº 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todo os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 338	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.336.000,00	Quantidade de ativos: 4336
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Destinação, referente ao 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2022; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente.	
Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula nº 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todo os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI	
Série: 339	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.880.000,00	Quantidade de ativos: 3880
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Destinação, referente ao 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2022; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente.	
Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula nº 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 340	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.550.000,00	Quantidade de ativos: 3550
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252. CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Destinação, referente ao 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2022; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente.	
Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula nº 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 25/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrito no CNPJ nº 42.356.533/0001-50, (b) ALEXANDRE JORGE KLAUS WANDERLEY, (c) EDUARDO JORGE KLAUS WANDERLEY, (d) EMMANUELLE SAMARCOS WANDERLEY, (e) MARIANA RIBEIRO WANDERLEY; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas ou ações do capital social da Pernambuco Empreendimentos e Participações My Beach SPE Ltda., inscrito no CNPJ nº 51.833.194/0001-47; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 15.235 do O?cio Único de Registros Públicos de Ipojuca/PE; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer	

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.550.000,00	Quantidade de ativos: 5550
Data de Vencimento: 16/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Verificação de Destinação, acompanhado dos Documentos comprobatórios (2º semestre de 2024); - Apólice de seguro DFI, constando a Securitizadora como beneficiária do seguro (apólice vigente); - Relatório de Monitoramento (Dezembro de 2024); - Relatório de Medição de Obra (Dezembro de 2024); - Declaração de conformidade, atestando que não ocorreram eventos de vencimento antecipado ao longo do exercício social (2024); - Demonstrações financeiras da Emitente, devidamente auditadas (2024); - Organograma do grupo societário da emitente e da avalista Bonelli devidamente atualizado (2024); - Contrato social da Sociedade, qual seja a BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., devidamente arquivado na Junta Comercial, refletindo a Alienação Fiduciária das Quotas; - Comprovação da notificação aos adquirentes dos direitos creditórios, informando sobre a constituição da cessão fiduciária dos créditos; - CCB devidamente registrada na Comarca da sede das partes; - Matrícula do imóvel, qual seja a matrícula nº 227.345, constando o registro da alienação fiduciária de imóvel; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Competente; - Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária registrado no RTD competente; - Comprovação da contratação do Seguro de Risco de Engenharia.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº09.569.513/0001-92, (b) ROBERTO BONASSOLI, e (c) ROSIANI BERNARDI TOZI BONASSOLI; (ii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária - foram cedidos e prometeram a ceder fiduciariamente à Cessionária todos os Direitos Creditórios, devidamente identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% do capital social da JABOH EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 45.774.689/0001-40; (iv) Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo - sobre Imóvel objeto da matrícula nº 227.345 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP e das Unidades Autônomas descritas e caracterizadas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 74
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.326.000,00	Quantidade de ativos: 15326
Data de Vencimento: 28/09/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 11,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Anuais da Securitizadora (2024); - Comprovante do envio da Notificação aos Devedores (12/2024).

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

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.000.000,00	Quantidade de ativos: 42000
Data de Vencimento: 11/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios (2º semestre de 2024); - Matrícula do Imóvel, objeto da Alienação Fiduciária, devidamente averbada (Matrícula nº 115.497); - Relatório mensal de gestão (Dezembro de 2024); - Instrumento de Alteração do Contrato Social da Pio Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, constando a alienação das quotas;	
Garantias: Garantia: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva	

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

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

Creditórios - Intecom Matriz; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - SP Empreendimentos Imobiliários; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 85
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.803.000,00	Quantidade de ativos: 22803
Data de Vencimento: 22/04/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fundo de Reserva; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.550.000,00	Quantidade de ativos: 5550
Data de Vencimento: 16/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Verificação de Destinação, acompanhado dos Documentos comprobatórios (2º semestre de 2024); - Apólice de seguro DFI, constando a Securitizadora como beneficiária do seguro (apólice vigente); - Relatório de Monitoramento (Dezembro de 2024); - Relatório de Medição de Obra (Dezembro de 2024); - Declaração de conformidade, atestando que não ocorreram eventos de vencimento antecipado ao longo do exercício social (2024); - Demonstrações financeiras da Emitente, devidamente auditadas (2024); - Organograma do grupo societário da emitente e da avalista Bonelli devidamente atualizado (2024); - Contrato social da Sociedade, qual seja a BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., devidamente arquivado na Junta Comercial, refletindo a Alienação Fiduciária das Quotas; - Comprovação da notificação aos adquirentes dos direitos creditórios, informando sobre a constituição da cessão fiduciária dos créditos; - CCB devidamente registrada na Comarca da sede das partes; - Matrícula do imóvel, qual seja a matrícula nº 227.345, constando o registro da alienação fiduciária de imóvel; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Competente; - Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária registrado no RTD competente; - Comprovação da contratação do Seguro de Risco de Engenharia.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº09.569.513/0001-92, (b) ROBERTO BONASSOLI, e (c) ROSIANI BERNARDI TOZI BONASSOLI; (ii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária - foram cedidos e prometeram a ceder fiduciariamente à Cessionária todos os Direitos Creditórios, devidamente identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% do capital social da JABOH EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 45.774.689/0001-40; (iv) Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo - sobre Imóvel objeto da matrícula nº 227.345 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP e das Unidades Autônomas descritas e caracterizadas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 21/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis; - Matrículas dos Imóveis, objetos da garantia, devidamente averbados com a Alienação	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 27/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório e Declaração de Destinação dos Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (2º semestre de 2024); - Relatório de Monitoramento SPE Aurora e SPE Vitra (Dezembro de 2024 a Fevereiro de 2025); - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, com as respectivas matrículas averbadas (SPE Vitra e SEP Aurora); - Relatório de Monitoramento (Dezembro de 2024 a Fevereiro de 2025).	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por: (i) Gleyson Fuentes Hollatz; (ii) Marco Antonio Fuentes Hollatz; (iii) Salas Incorporações; (iv) GPO Salas Participações; (v) Hotéis La Siesta; e (vi) GS Propriedades; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Vitra: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Vitra Vila Aurora SPE Ltda., de titularidade da Salas X Itmag Ltda., possuindo 1.600 quotas no valor de R\$ 1.600.00,00; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - X Itmag: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Salas Itmag Ltda., de titularidade da Salas Incorporações Ltda., possuindo 5.000 quotas no valor de R\$ 5.000,00; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - Aurora: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da Aurora Home Resort SPE Ltda., de titularidade da Salas X Itmag Ltda., possuindo 462.810 quotas no valor de R\$ 462.810,00; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - SPE Aurora: Alienação Fiduciária de Imóvel, sob imóvel registrado sobre matrícula de nº 121.940 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis/MT; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis - SPE Vitra: Alienação Fiduciária de Imóveis, sob imóveis registrados sobre matrículas de nº (i) 135.834; e (ii) 38.497 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis/MT; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva - Aurora: Cessão Fiduciária sob (i) os Direitos Creditórios de Comercialização; (ii) do Sobejo. Nos termos da Cláusula 1.1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva (Aurora), a cessão está condicionada a integral quitação do Plano Empresário; (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva - Vitra: Cessão Fiduciária sob (i) os Direitos Creditórios de Comercialização; (ii) do Sobejo. Nos termos da Cláusula 1.1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios com Condição Suspensiva (Vitra), a cessão está condicionada a integral quitação do Plano Empresário; e (ix) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 77
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.625.000,00	Quantidade de ativos: 10625
Data de Vencimento: 13/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 8,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por (a) Alair Martins Junior e (ii) Intecom Participações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Intecom Serviços de Logística) - Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre imóvel registrado sob matrícula de nº 938 do Cartório do Ofício Único de Conde/PB; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (SP Empreendimentos Imobiliários) - Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre imóvel registrado sob matrícula de nº 5.904 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Intecom Matriz; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - SP Empreendimentos Imobiliários; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.450.000,00	Quantidade de ativos: 2450
Data de Vencimento: 17/10/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Verificação de Destinação, acompanhado dos Documentos comprobatórios (2º semestre de 2024); - Apólice de seguro DFI, constando a Securitizadora como beneficiária do seguro (apólice vigente); - Relatório de Monitoramento (Dezembro de 2024); - Relatório de Medição de Obra (Dezembro de 2024); - Declaração de conformidade, atestando que não ocorreram eventos de vencimento antecipado ao longo do exercício social (2024); - Demonstrações financeiras da Emitente, devidamente auditadas (2024); - Organograma do grupo societário da emitente e da avalista Bonelli devidamente atualizado (2024); - Contrato social da Sociedade, qual seja a BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., devidamente arquivado na Junta Comercial, refletindo a Alienação Fiduciária das Quotas; - Comprovação da notificação aos adquirentes dos direitos creditórios, informando sobre a constituição da cessão fiduciária dos créditos; - CCB devidamente registrada na Comarca da sede das partes; - Matrícula do imóvel, qual seja a matrícula nº 227.345, constando o registro da alienação fiduciária de imóvel; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Competente; - Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária registrado no RTD competente; - Comprovação da contratação do Seguro de Risco de Engenharia.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº09.569.513/0001-92, (b) ROBERTO BONASSOLI, e (c) ROSIANI BERNARDI TOZI BONASSOLI; (ii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária - foram cedidos e prometeram a ceder fiduciariamente à Cessionária todos os Direitos Creditórios, devidamente identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% do capital social da JABOH EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 45.774.689/0001-40; (iv) Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo - sobre Imóvel objeto da matrícula nº 227.345 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP e das Unidades Autônomas descritas e caracterizadas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500
Data de Vencimento: 21/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13,01% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis; - Matrículas dos Imóveis, objetos da garantia, devidamente averbados com a Alienação Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos; - Contrato de Alienação Fiduciária de Participações, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Danilo Palmerston Almeida; (b) Fernando Palmerston de Almeida; (c) Eduardo Pinheiro de Almeida; (d) Paulo Henrique Rodrigues Ribeiro; (e) Palme Book; (f) P&A Desenvolvimento; (g) CINQDI22; (h) Palpar Participações e Investimentos; (i) CINQ Urbanismo; (j) High	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.450.000,00	Quantidade de ativos: 2450
Data de Vencimento: 17/10/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Verificação de Destinação, acompanhado dos Documentos comprobatórios (2º semestre de 2024); - Apólice de seguro DFI, constando a Securitizadora como beneficiária do seguro (apólice vigente); - Relatório de Monitoramento (Dezembro de 2024); - Relatório de Medição de Obra (Dezembro de 2024); - Declaração de conformidade, atestando que não ocorreram eventos de vencimento antecipado ao longo do exercício social (2024); - Demonstrações financeiras da Emitente, devidamente auditadas (2024); - Organograma do grupo societário da emitente e da avalista Bonelli devidamente atualizado (2024); - Contrato social da Sociedade, qual seja a BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., devidamente arquivado na Junta Comercial, refletindo a Alienação Fiduciária das Quotas; - Comprovação da notificação aos adquirentes dos direitos creditórios, informando sobre a constituição da cessão fiduciária dos créditos; - CCB devidamente registrada na Comarca da sede das partes; - Matrícula do imóvel, qual seja a matrícula nº 227.345, constando o registro da alienação fiduciária de imóvel; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Competente; - Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária registrado no RTD competente; - Comprovação da contratação do Seguro de Risco de Engenharia.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº09.569.513/0001-92, (b) ROBERTO BONASSOLI, e (c) ROSIANI BERNARDI TOZI BONASSOLI; (ii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária - foram cedidos e prometeram a ceder fiduciariamente à Cessionária todos os Direitos Creditórios, devidamente identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% do capital social da JABOH EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 45.774.689/0001-40; (iv) Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo - sobre Imóvel objeto da matrícula nº 227.345 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP e das Unidades Autônomas descritas e caracterizadas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 43	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.937.619,60	Quantidade de ativos: 65
Data de Vencimento: 11/04/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos índices financeiros pela Securitizadora (2023 e 2024);	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliário oriundos do Contrato de Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 371.058 do 9º Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de cartão de crédito decorrentes da exploração comercial do empreendimento hoteleiro administrado pela Devedora, o qual deverá equivaler a 110% da próxima parcela de amortização e remuneração de CRI; (v) Fiança prestada pela Amelpar Participações Ltda, Sra. Eulália Balbina Lema Suarez e Sr. Secundino Lema Suarez, no Contrato de Cessão; (vi) Fundo de Reserva equivalente a 4 parcelas integrais	

imediatamente vincendas dos CRI; e (vii) Fundo de Performance equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 53	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.600.000,00	Quantidade de ativos: 242
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (Alienação Fiduciária Center Shopping); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 17,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (Alienação Fiduciária Crystal Plaza); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 11% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador (Alienação Fiduciária Paralela Shopping); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (Alienação Fiduciária West Shopping); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis (Cessão Fiduciária Direitos Creditórios); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 75,04% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 54	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00	Quantidade de ativos: 600
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Índice de Cobertura do Serviço da Dívida (Dezembro 2024 / Janeiro e Fevereiro de 2025).	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (Alienação Fiduciária Center Shopping); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 52,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (Alienação Fiduciária Crystal Plaza); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 33% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador ("Alienação Fiduciária Paralela Shopping"); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Alienação Fiduciária West Shopping"); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios"); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 62,02% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 120	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000
Data de Vencimento: 10/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Alavancagem Máxima e Índice de Cobertura de Juros Mínimo (2024).	
Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantias compartilhadas com as Séries 121ª e 330ª da 1ª Emissão da Habitasec.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 121	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00	Quantidade de ativos: 17000
Data de Vencimento: 10/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas (2024); - Índice de Cobertura de Juros Mínimo (2024); - 3º Aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrados nos RTD's de São Paulo e Ribeirão Preto; - 5º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrado na JUCESP.	
Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantia compartilhada com as Séries 120ª e 330ª da 1ª Emissão da Habitasec.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 124	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 21/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para contemplar o status quo das vendas de lotes do Empreendimento 01, 02, 03 e 04 e a atualização dos Anexo I e II; ref. novembro de 2024; - Relatórios Trimestrais comprovando a Destinação dos Recursos das Cédulas, conforme modelo no Anexo VII do Termo de Securitização, referentes ao período de janeiro/2022 a outubro/2024. Fizemos novas considerações e estamos aguardando o retorno da devedora.; - Envio da Declaração Anual assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, contendo: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta emissão. (ii) inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os titulares do CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social (2022, 2023 e 2024).	
Garantias: (i) o Aval, em cada uma das Cédulas; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01, 02, 03 e 04; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas 01, 02, 03 e 04.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 132	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 76.000.000,00	Quantidade de ativos: 76000
Data de Vencimento: 16/01/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Laudo de Avaliação dos Imóveis para fins de atualização dos imóveis em garantia, Fernão Dias e Privalia; - Informações sobre eventuais Novos Direitos Creditórios para fins de aditamento ao Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária Fernão Dias e Privalia; - Relatórios de Rating atualizados	

correspondentes aos períodos entre setembro de 2021 e dezembro de 2024. - Declaração Semestral atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos. Período de referência 1º e 2º Semestres de 2021;

Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários lastro; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel Fernão Dias; (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Privalia; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia; e (vi) Fundo de Reserva no valor mínimo equivalente a 1 (uma) parcela média dos CRI dos próximos 12 (doze) meses.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 28/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fiança e (iii) Fundo de Reserva.	

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 162	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.825.075,07	Quantidade de ativos: 64826
Data de Vencimento: 25/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,67% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 193	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.081.000,00	Quantidade de ativos: 39081
Data de Vencimento: 20/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 5,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do comprovante de repasse, referente a liberação de recursos do Fundo de Obras no valor R\$ 7.720.142,00; - Cópia do Relatório de Medição de Obras emitido pela Tallento Engenheiros, referente ao novembro de 2022 a janeiro de 2024; - Envio da Declaração Anual emitida pela Cedente (Denário Empreendimento 01 LTDA), atestando a não ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão (2022 e 2023).	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 196	Emissão: 196
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.500.000,00	Quantidade de ativos: 77500
Data de Vencimento: 17/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Hipoteca; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (v) os Fundos. Conforme informado pela Securitizadora, o valor dos imóveis dados em garantia, em 31/12/2021, é de R\$64.195.140,97.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 199	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 07/01/2034	
Taxa de Juros: IGP-DI + 11% a.a. na base 360.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 222	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.107.000,00	Quantidade de ativos: 7107
Data de Vencimento: 25/03/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Aval; (iv) Fiança e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 27/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: em conjunto, Goow Participações, MV Produtos, FFX Empreendimentos, Antônio Gomes, Edson Gomes, Edson Braga e Márcio Santos. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; O Imóvel se encontra detalhadamente descrito e caracterizado na matrícula nº 33.846 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro, Estado da Bahia, (iii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: a totalidade das ações de sua titularidade na Griffood Brasil e Goow Participações (Ações Alienadas), bem como a totalidade das quotas de sua titularidade na MV Produtos (Quotas Alienadas), todas de titularidade dos Alienantes Fiduciantes, conforme o caso, e representativas do capital social das Intervenientes Anuentes, conforme indicadas ou que venham a ser indicadas a qualquer tempo no Anexo II ao presente Instrumento. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Reserva: Não obstante as garantias descritas acima, a Devedora concorda que a Emissora será responsável pela manutenção de um fundo de reserva a ser constituído pela Emissora na Conta Centralizadora em garantia às Obrigações Garantidas.	