

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 31ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COOPERATIVA DE CONSUMIDORES DE ENERGIA POWER GREEN II

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

- (I) **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S1”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e
- (II) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Agente Fiduciário**”).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário igualmente denominados, conjuntamente, como “**Partes**” ou, individualmente, como “**Parte**”).

CONSIDERANDO QUE:

- (i) as Partes celebraram, em 24 de outubro de 2023, o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A.* (“**Termo de Securitização**”), por meio do qual a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) aos certificados de recebíveis imobiliários da 31ª emissão da Emissora, em série única, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“**Lei 14.430**”), da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”) e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”);
- (ii) tendo em vista que os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, não se faz necessária a realização de assembleia geral de titulares dos CRI para aprovar as matérias objeto deste Aditamento ou nova aprovação societária pela Cedente, Devedora, Cooperativa ou pela Emissora (conforme definidos no Termo de Securitização); e
- (iii) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização, na forma prevista na Cláusula 1 abaixo, para as exigências formuladas pela B3.

RESOLVEM celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A.*” (“**Aditamento**”), o qual se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições:

1. ALTERAÇÕES

1.1. Por meio do presente Aditamento, as Partes resolvem alterar as definições de “Documentos da Operação” e “Escrutador dos CRI” da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

“1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas ao longo deste Termo de Securitização:

(...)

“Documentos da Operação”:

Quando mencionados em conjunto, **(i)** o Contrato de Promessa de Direito Real de Superfície **(ii)** o Contrato de Locação; **(iii)** Contrato de Cessão; **(iv)** os Contratos de Garantias, **(v)** a Escritura de Emissão de CCI; **(vi)** este Termo de Securitização; **(vii)** o Anúncio de Início; e **(viii)** Anúncio de Encerramento, os respectivos aditamentos que venham a ser celebrados, e demais documentos formalizados, que se façam necessários para a prestação de serviços, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

(...)

“Escrutador dos CRI”:

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pela escrituração dos CRI.

1.2. Adicionalmente, as Partes desejam alterar os itens (vii) e (xxi) da Cláusula 4.1., bem como as Cláusulas 6.1. e 7.7. do Termo de Securitização, que passarão a vigor conforme a seguinte redação:

“4. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

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

(..)

(vii) Prazo Total e Data de Vencimento dos CRI: os CRI têm prazo de vencimento de 5.477 (cinco mil, quatrocentos e setenta e sete) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 22 de outubro de 2038;

(...)

(xxi) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI desta emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

(...)

6. DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

6.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado menalmente pela variação acumulada do IPCA, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data do seu efetivo pagamento (**"Atualização Monetária dos CRI"**), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso (**"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI"**), de acordo com a seguinte fórmula:

(...)

(ii) Considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 21 (vinte e um) de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente;

(...)

7.7. Restrições de Negociação. Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta deverão obedecer às seguintes restrições: ficarão bloqueados na B3 e somente poderão ser negociados no mercado secundário junto (a) a Investidores Profissionais a qualquer momento; (b) a Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, (c) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso II do artigo 86 da Resolução CVM 160."

2. RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

2.1. As Partes expressamente ratificam todos os termos, condições e cláusulas do Termo de Securitização, os quais permanecerão em vigor na forma originalmente avençada, passando o presente Aditamento a fazer parte integrante do Termo de Securitização para todos os fins de direito.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“**Código de Processo Civil**”), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

3.2. Este Aditamento obriga as Partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

3.3. A eventual tolerância de qualquer das Partes em relação ao exercício de qualquer direito e/ou obrigação conferido pelo presente instrumento não caracterizará renúncia ou novação do presente instrumento, bem como do referido direito e/ou obrigação, que poderá ser exercido a qualquer tempo.

3.4. A nulidade de qualquer das disposições deste instrumento, não prejudicará as demais disposições nele contidas, as quais permanecerão válidas e produzirão seus efeitos de direito, obrigando as Partes contratantes.

3.5. Os termos aqui utilizados em letra maiúscula, no plural ou singular, quando não definidos neste Aditamento, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

3.6. As Partes concordam que, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“**Lei da Liberdade Econômica**”), do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020 (“**Decreto nº 10.278**”), bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 (“**Medida Provisória nº 2.200-2**”), este Aditamento poderá ser firmado de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física deste Aditamento, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Aditamento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam as Partes o presente Aditamento, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 7 de novembro de 2023.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 7 de novembro de 2023.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Testemunhas:

1. _____

2. _____